

我孫子市空家等対策計画

平成30年2月

我孫子市

我孫子市空家等対策計画

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 3
- 2. 計画の位置づけ 4

第2章 空家等の現状

- 1. 人口等の現状 5
- 2. 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報） 6
- 3. 応急措置 7
- 4. 建物の構造及び階数 7
- 5. 地区別空家等の状況 8
- 6. 適切に管理されていない空家等の所有者等の所在地 9
- 7. 空家等が増える要因と問題点 9
- 8. 大字別空家等の実件数 10

第3章 空家等対策における施策

- 1. 空家等に関する対策の取り組み方針 11
- 2. 対象地区 11
- 3. 計画期間 11
- 4. 対象とする空家等の種類 12
- 5. 空家等の調査 12
- 6. 空家等実態調査 13
- 7. 空家等実態調査の結果 17
 - (1) 現地調査結果 17
 - (2) アンケート調査の実施及び結果 18
- 8. 空家等の利活用 49
- 9. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 50
- 10. 特定空家等に対する措置 51
- 11. 空家等対策の相談・実施体制 53
- 12. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項 54

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 5 7
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 6 5
3. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に
実施するための基本的な指針【概要】 6 6
4. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために
必要な指針（ガイドライン）概要】 6 7
5. 我孫子市空家等の適切な管理に関する条例 6 9
6. 我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則 7 2
7. 我孫子市空家等対策協議会委員名簿 7 5
8. 空き家の発生を抑制するための特例措置
（空き家の譲渡所得の3, 0 0 0万円特別控除）について . . 7 6

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化、社会情勢の変化等に伴い、全国各地において空家等の数が年々増加し、大きな社会問題となっています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないものも数多く存在し、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不審者等の侵入や不法投棄、放火のおそれがあるなど、防災、防犯、衛生、景観等の観点からも地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このようなことから、市では、国に先駆け空家等の管理の適正化を図り、市民の良好な生活環境を確保することを目的に「我孫子市空き家等の適正な管理に関する条例（平成25年条例第31号）」を平成26年4月1日に施行し、空家等の所有者等に適切な管理を促すほか、自治会等を通じ、管理が不十分な空家等の情報提供を募るなど積極的な姿勢で空家等対策に取り組んできました。

こうした中、全国的な空家等の問題の広がりを背景に平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）（以下「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

その後、特措法の制定に伴い空家等の適切な管理のほか、空家等対策の推進及び空家等の活用を図ることを目的に条例の全部改正を行い「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第10号）」（以下「条例」という。）を平成28年4月1日から施行しました。

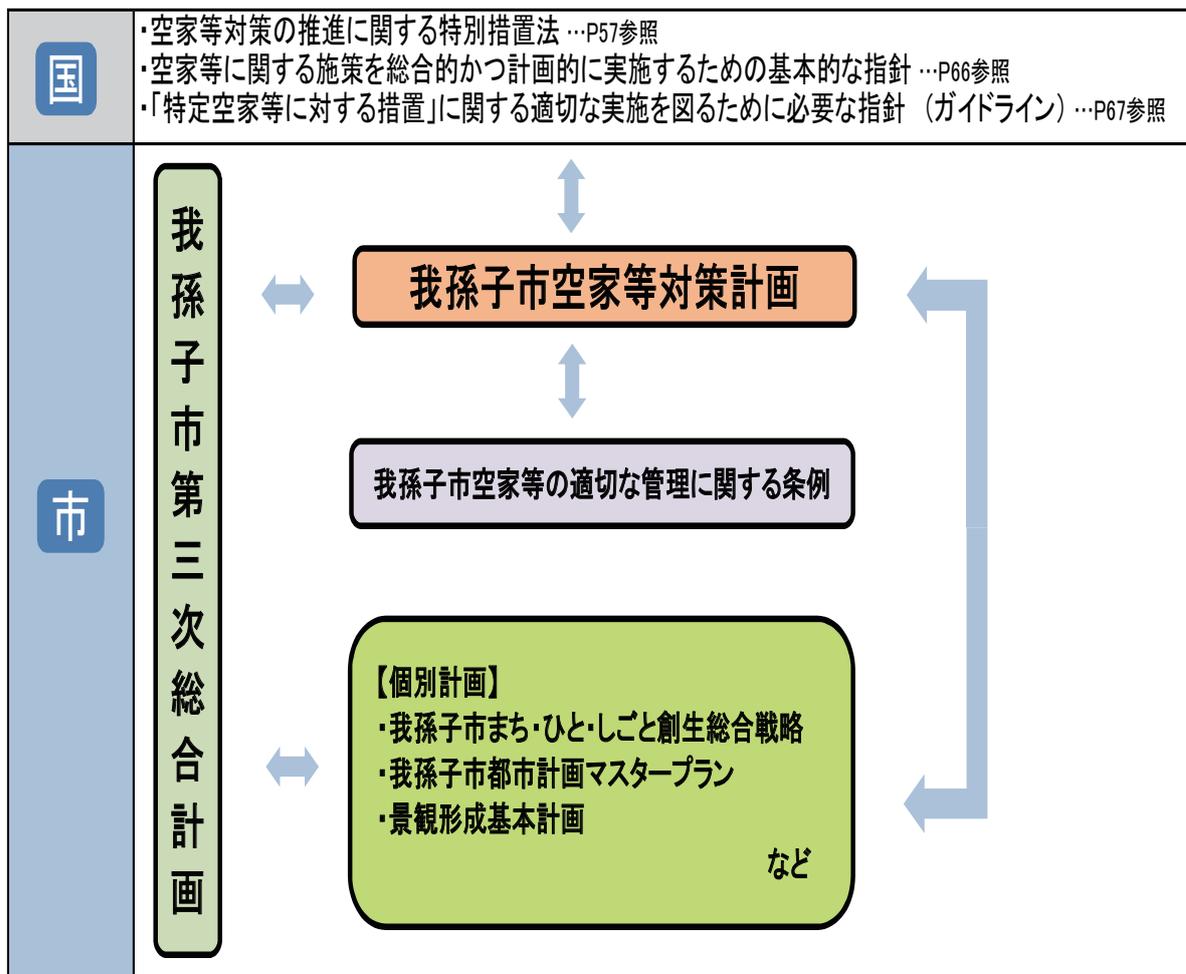
※本計画において、「空家等」とは、特措法で定義されている「空家等」を言います。（P12参照）

2. 計画の位置づけ

この「我孫子市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるものであり、かつ、本市の実情に合わせ、効果的かつ効率的に空家等対策を推進するために策定するもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）、「我孫子市空家等の適切な管理に関する条例」、「我孫子市第三次総合計画」等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

■ 計画の位置付けのイメージ図



第2章 空家等の現状

平成25年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、空家率は、全国で13.5%、千葉県で12.7%、我孫子市で12.0%となっており、本市は、全国、千葉県よりは低いものの、全国的な傾向と同様に、増加傾向にあります。

1. 人口等の現状

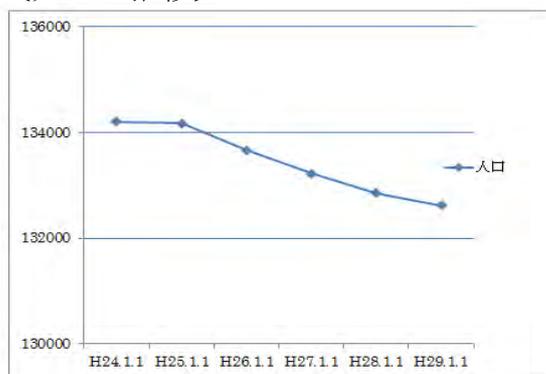
人口は、平成22年4月1日時点の134,986人をピークに減少傾向にあり、平成29年1月1日時点では、132,619人で2,367人の減少となっているが、世帯数及び家屋数は若干ながらも増加傾向にあります。

■人口、世帯数及び家屋数の推移（単位：人口＝人、世帯数＝世帯、家屋数＝件）

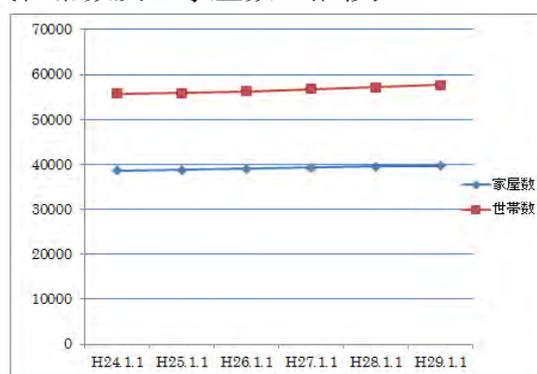
項目	H24.1.1	H25.1.1	H26.1.1	H27.1.1	H28.1.1	H29.1.1
人口	134,199	134,172	133,665	133,216	132,853	132,619
増減	—	-27	-507	-449	-363	-234
世帯数	55,339	55,866	56,260	56,715	57,200	57,713
増減	—	+527	+394	+455	+485	+513
家屋数	38,676	38,808	39,024	39,302	39,527	39,711
増減	—	+132	+216	+278	+225	+184

※人口と世帯数は「住民基本台帳」、家屋数（共同住宅は、1棟を1件とする。）とは「固定資産概要調書」による。

〔人口の推移〕



〔世帯数及び家屋数の推移〕



2. 空家等の情報受理件数（自治会等からの情報）

市では、これまでも空家等の把握と対策に取り組んできました。特に、平成24年度からは、自治会等に空家等の情報提供をお願いし、平成28年度までに544件の空家等を確認しました。市は、この544件について、空家等の所在や状態、所有者等の調査を行い、これまでに管理不十分な空家等404件について、所有者等に改善を要請し、296件の改善を確認してきました。

なお、管理不十分な空家等の多くは、敷地内の雑草や庭木が繁茂している状況となっています。

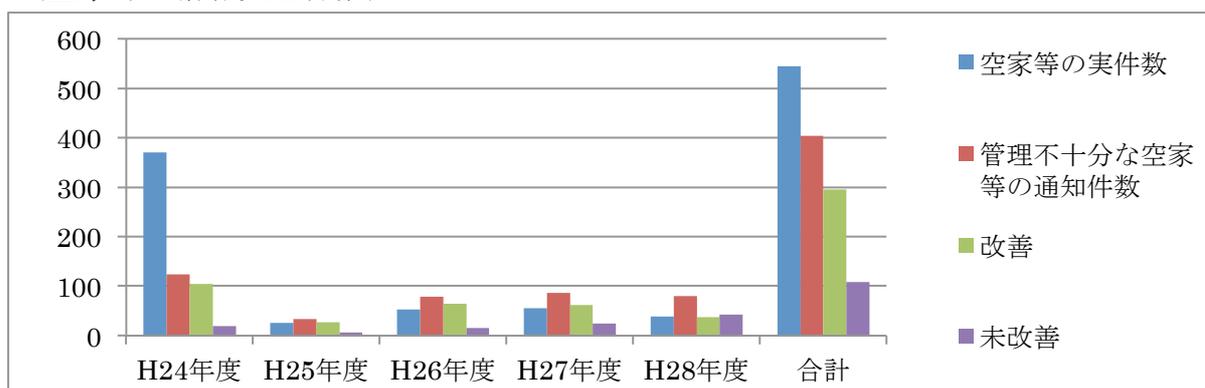
■空家等の情報受理件数

（単位：件）

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
空家等の実件数	371	26	53	55	39	544
（延べ情報受理件数）	371	43	90	100	83	687
管理不十分な空家等の通知件数	124	34	79	87	80	404
（建物）	17	7	8	16	13	61
（敷地内）	107	27	71	71	67	343
改善	105	27	64	62	38	296
（建物）	10	5	7	10	5	37
（敷地内）	95	22	57	52	33	259
未改善	19	7	15	25	42	108
（建物）	7	2	1	6	8	24
（敷地内）	12	5	14	19	34	84

※H24年度の空家等の件数は、市内の183自治会に調査依頼し報告を受けた件数であり、H25年度以降は、近隣住民や自治会等から報告を受けた件数となっています。

[空家等の情報受理件数]



3. 応急措置

市では、これまで条例第4条により、空家等が適切な管理が行われていない状態にあつて所有者等が何ら措置をせず、危険回避が必要と判断したものについては、必要最低限度の応急措置を講じてきました。

主な応急措置としては、敷地内への出入りができないようにしたり、道路に面している庭木の除去などを行ってきました。

■ 応急措置件数

(単位: 件)

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
件数	0	0	14	7	10	31

市条例施行 特措法施行

4. 建物の構造及び階数

空家等の多くは、木造2階建てであり、全体の約8割を占めている状況となっています。

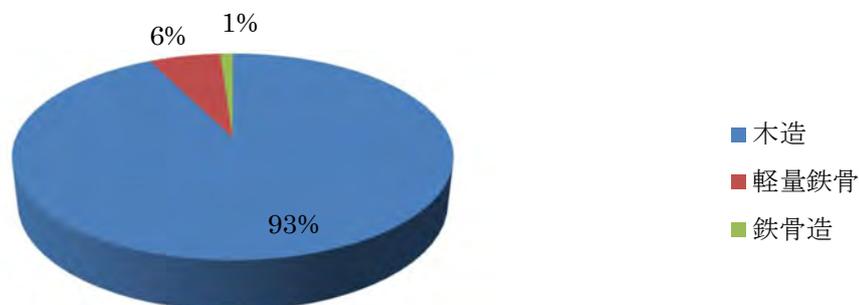
■ 建物の構造

(単位: 件)

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
木造	347(347)	22(38)	48(81)	50(91)	37(74)	504(631)
非 木						
軽量鉄骨造	22(22)	3(4)	4(6)	4(6)	1(6)	34(44)
鉄骨造	2(2)	1(1)	1(3)	1(3)	1(3)	6(12)
合計	371(371)	26(43)	53(90)	55(100)	39(83)	544(687)

※ () 内は、空家等の延べ情報受理件数

建物の構造

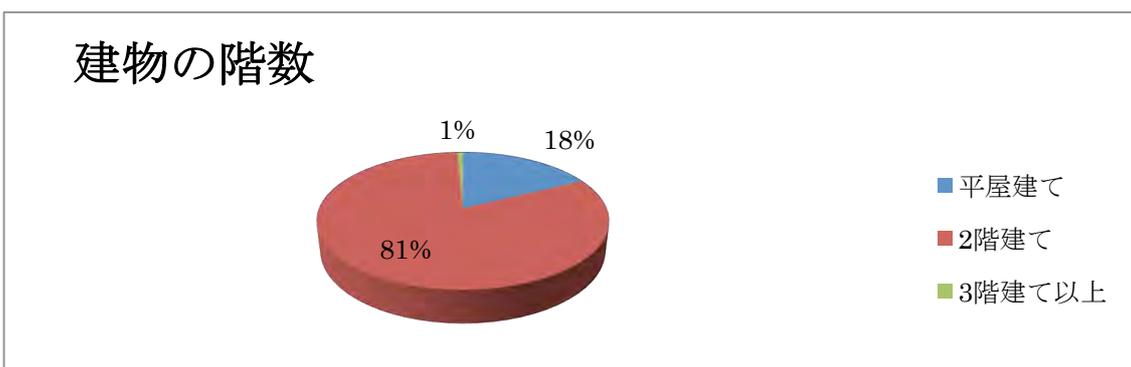


■建物の階数

(単位：件)

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
平屋建て	56(56)	4(7)	14(22)	14(29)	8(21)	96(135)
2階建て	314(314)	21(35)	39(67)	40(68)	30(60)	444(544)
3階以上	1(1)	1(1)	0(1)	1(3)	1(2)	4(8)
合計	371(371)	26(43)	53(90)	55(100)	39(83)	544(687)

※（ ）内は、空家等の延べ情報受理件数



5. 地区別空家等の状況

市内5地区でみると我孫子地区が最も多く228件(41.9%)、次いで湖北地区が140件(25.7%)となっています。

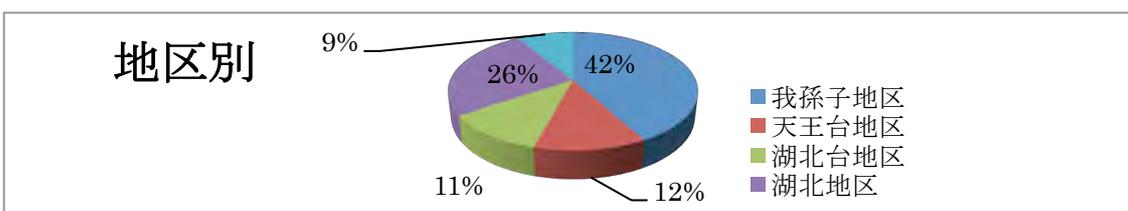
■地区別空家等の状況

(単位：件)

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
我孫子地区	166(166)	15(27)	19(40)	15(34)	13(31)	228(298)
天王台地区	36(36)	2(3)	10(10)	12(14)	7(7)	67(70)
湖北台地区	38(38)	3(4)	3(10)	11(20)	7(13)	62(85)
湖北地区	96(96)	5(6)	14(23)	15(25)	10(24)	140(174)
布佐地区	35(35)	1(3)	7(7)	2(7)	2(8)	47(60)
合計	371(371)	26(43)	53(90)	55(100)	39(83)	544(687)

※（ ）内には、空家等の延べ情報受理件数

※大字別空家等の実件数は、P10のとおり。



6. 適切に管理されていない空家等の所有者等の所在地

自治会等から情報提供を受けた適切に管理されていない空家等の所有者等の所在地の把握については、法務局の登記情報及び市の固定資産税情報を利用しています。

空家等の所有者等の状況は、市内在住者（144人、35.6%）に比べ市外在住者（252人、62.4%）の方が多く割合となっています。

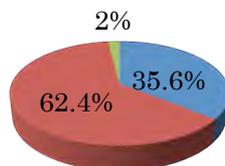
なお、所有者不明とは、所有者が亡くなって相続人がいないなどといった場合です。

■管理不十分な空家等の所有者等の所在地一覧 (単位：件)

項目	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	合計
市内	47	13	27	31	26	144
市外	76	18	50	56	52	252
不明	1	3	2	0	2	8
合計	124	34	79	87	80	404

空家等の所有者等の所在地

■ 市内 ■ 市外 ■ 不明



7. 空家等が増える要因と問題点

空家等が増えた要因として、「子どもたちが独立した後、高齢になった夫婦の一方が亡くなり、子どもたちの家に身を寄せた」、「高齢になったため、病院や施設に入所した」、「時期を見て売却する」、「更地にすると固定資産税の軽減がなくなる」等が挙げられます。

空家等を放置すると近所迷惑になりやすい要素が多く、地域によっては景観上の問題にも発展し、その影響は大きいと考えられます。

8. 大字別空家等の実件数

(単位：件)

地区	大字名	H24	H25	H26	H27	H28	合計
我孫子	根戸、久寺家1・2丁目	14	1	1	2	1	19
	つくし野1～7丁目	17	0	7	1	2	27
	船戸1～3丁目	0	2	0	1	2	5
	台田1～4丁目	9	0	0	0	0	9
	我孫子、我孫子1～4丁目	14	1	1	0	4	20
	白山1～3丁目	14	2	0	2	1	19
	緑1・2丁目	3	0	0	1	0	4
	寿1・2丁目	28	0	5	4	2	39
	栄、若松、泉	46	8	3	3	0	60
	並木5～9丁目	21	1	2	1	1	26
小計	166	15	19	15	13	228	
天王台	天王台1～6丁目	3	0	1	2	2	8
	東我孫子1・2丁目	5	1	0	6	0	2
	柴崎、柴崎台1～5丁目	1	0	2	0	2	5
	青山、青山台1～4丁目	17	0	3	0	0	20
	高野山、下ヶ戸	7	0	3	3	2	15
	岡発戸、岡発戸新田、都部	3	1	1	1	1	7
小計	36	2	10	14	7	67	
湖北台	湖北台1～10丁目	38	3	3	11	7	62
	小計	38	3	3	11	7	62
湖北	中峠、中峠台	14	2	3	1	1	21
	中里	0	0	2	5	2	9
	古戸、日秀	15	1	1	1	0	18
	新木、新木野1～4丁目	67	2	6	7	7	89
	南新木1丁目～4丁目	0	0	2	1	0	3
小計	96	5	14	15	10	140	
布佐	布佐、布佐1丁目	19	0	5	1	1	26
	布佐平和台1～7丁目	15	1	1	1	0	18
	都、布佐西町	0	0	0	0	1	1
	新々田、江蔵地	1	0	1	0	0	2
小計	35	1	7	2	2	47	
合計		371	26	53	55	39	544

第3章 空家等対策における施策

1. 空家等に関する対策の取り組み方針

次の取り組み方針に沿って、空家等に関する対策を推進していきます。

(1) 適切に管理されていない空家等の削減

空家等の管理は、第一義的には、所有者が行うことが大前提であることから、管理が不十分な状態にある空家等に関して、市において現地調査や所有者等の確認を行い、所有者等に対して空家等の適切な管理を促すことで、適切に管理されていない空家等の削減に努めていきます。

(2) 安全・安心なまちづくりの実現

管理が不十分な空家等は、火災等の防災上の問題や犯罪発生などの防犯上の問題を生み、地域に不安を与えています。

そこで、関係機関（消防署や警察署など）と空家等の情報を共有し、連携を図ることで、市民が安全・安心に生活できるまちづくりを目指していきます。

2. 対象地区

空家等は、市内各地に分布していることから空家等対策の対象地区を市内全域とします。

対象地区：市内全域

3. 計画期間

平成30（2018）年度から平成34（2022）年度までの5年間を計画期間とします。

これは、「住宅・土地統計調査」が5年毎に実施されること、及び特措法附則第2項において「施行後5年を経過し必要があると認めるときは、法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」と規定されており、国の検討結果を本計画に速やかに反映できることから5年間とします。

計画期間：平成30（2018）年度から平成34（2022）年

4. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、対象とする空家等のうち、空き物件（宅地建物取引業者等が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する物件をいう。）に該当する空家等については、原則的に対象外とします。

対象外の根拠としては、空き物件は宅地建物取引業者等によって常態的に適切な管理を行っていると考え、その物件が不動産市場において流通・取引が行われることから、計画の対象とする必要性が低いからです。

ただし、「空き物件」に該当する空家等であっても、適切な管理がなされずに地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている物件については、本計画の対象とします。

【特措法第2条第1項】

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着している物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

5. 空家等の調査

市では、自治会等からの情報提供及び水道の閉栓情報等を基に継続的な調査を行い、空家等の把握に努めていきます。

■空家等の調査方法

①所有者等の調査

固定資産課税情報、登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報及び近隣住民等からの情報等により、所有者等の調査を行います。

②現地調査

現地において、敷地外から外観目視による家屋及び敷地内の現況調査を行います。

6. 空家等実態調査

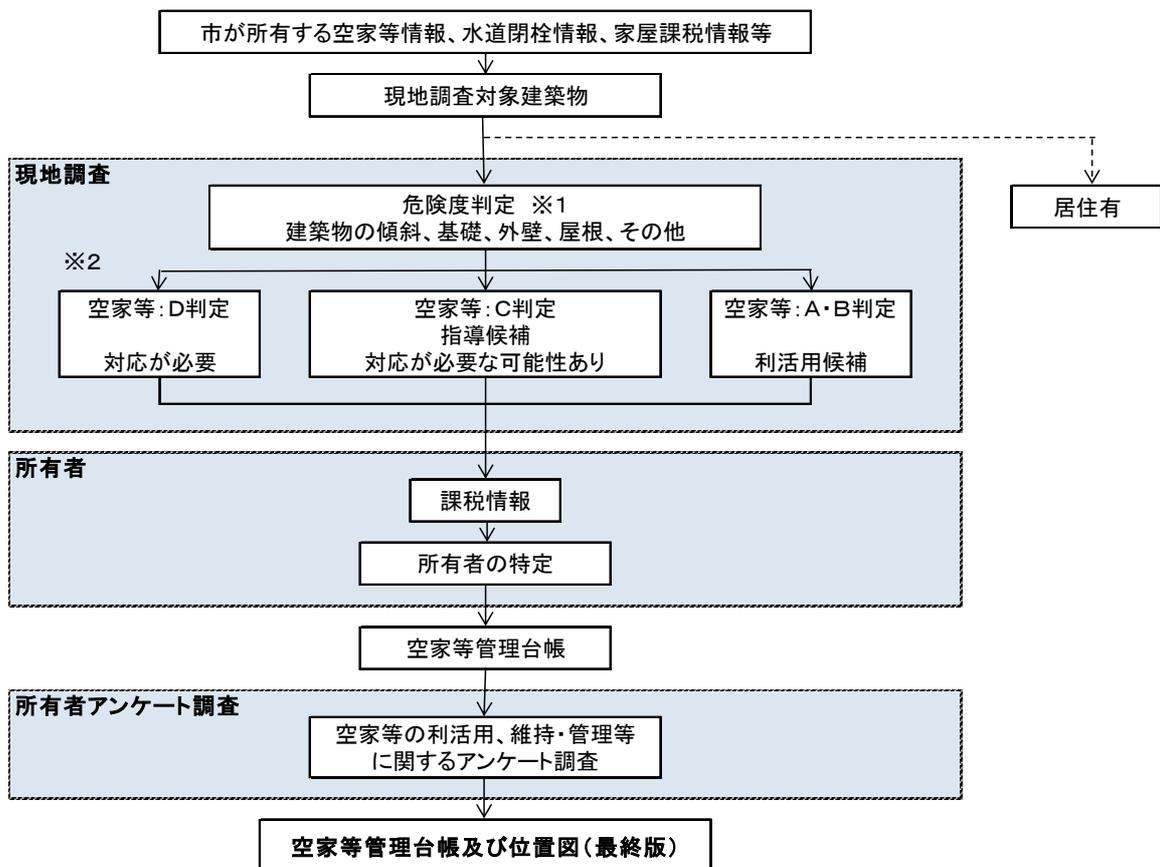
■実態調査

市内の空家等の状況や実数を把握するため、市が既に把握している空家等情報、水道閉栓情報、家屋課税情報など、市が所有する情報を用いて、市内全域にわたる空家等の実態調査を実施し、空家等管理台帳を作成しました。

その後、作成した空家等管理台帳を基に所有者（管理者）に対し、空家等の管理や今後の空家等の使い方などについてどのように考えているのかを把握するためにアンケート調査を実施し、空家等管理台帳に反映しました。

- ①対象地区：市内全域
- ②調査期間：平成28年7月1日から平成29年3月31日まで
- ③対象：特措法第2条に規定する空家等
- ④調査内容及び実施方法：実態調査の全体の流れのとおり

■実態調査の全体の流れ



※1 建築物の老朽度・危険判定基準（P 1 6 参照）

※2 総合判定の詳細（P 1 5 参照）

■実態調査の詳細

(1) 調査実施計画の決定

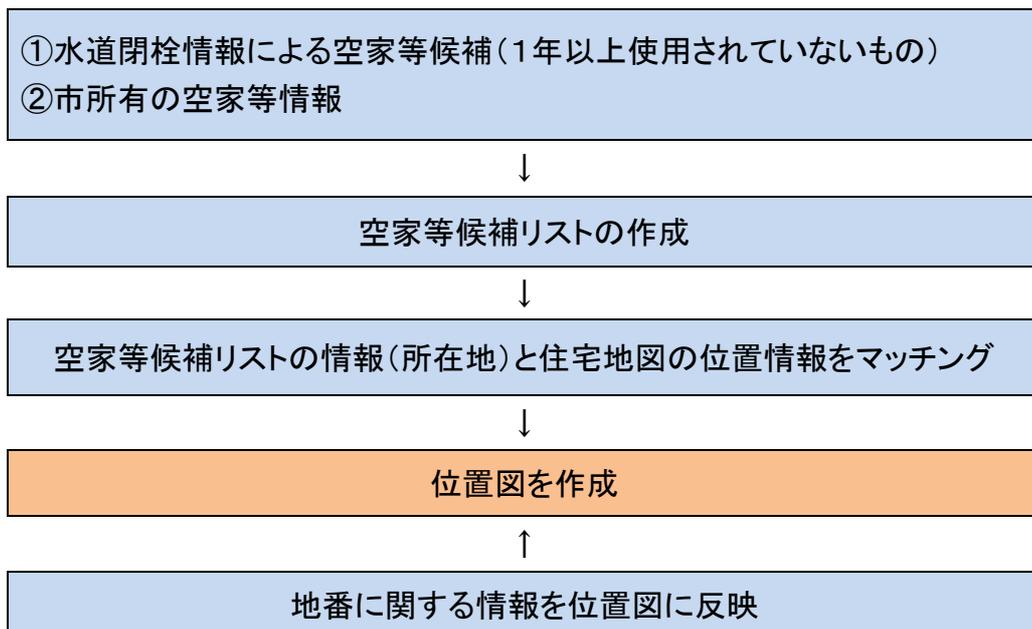
本調査における全体の計画について立案した上で、進行スケジュールや必要な各種情報、調査の実施方法等について検討し、調査実施計画を決定しました。

(2) 机上調査

市が既に把握している空家等の情報及び水道閉栓情報を基に空家等候補の抽出作業を行いました。全ての水道閉栓情報について、1年以上使用されていない一覧を抽出し、空家等候補リストを作成し、前述した水道閉栓情報に記載されている住所、使用者を基にマッチング（照合確認）した上で住宅地図上に位置を特定して位置図を作成しました。

また、位置が特定できた空家等については、地番現況図等により地番を把握し、市の家屋課税台帳により必要な情報を取得しました。

■空家等候補リスト及び位置図の作成フロー図



(3) 現地調査

調査結果の均一性を確保するため、現地で記載する「調査票」を作成し、机上調査で作成した位置図を基に、すべての空家等を対象に現地調査を実施しました。

現地調査では、市が指定した調査員を派遣し、空家等候補とした建築物を空家等の判定項目に基づき調査を行い、老朽危険度の判定については、「建築物の老朽度・危険度判定基準（P 16 参照）」に基づき判定しました。

また、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影しました。

なお、調査時に使用者等がいた場合には、「現に使用（居住）している）」ものと扱い、「空家等」と扱わないものとししました。

■空家等の判定項目

項目	主眼点	
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札の有無など
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンの有無など
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

(4) 評価方法

空家等の評価は、現地調査を行った物件に対して「建築物の老朽度・危険度判定基準（P 16 参照）」中の（ア）建築物の傾斜、（イ）基礎の状況、（ウ）屋根の状況、（エ）外壁の状況、（オ）工作物等の状況、その他（カ）～（シ）の該当項目の有・無（○・×）について総合的に判断を行いD、C、B、Aの4段階評価によって建築物の老朽度や危険度を判定しました。

※判定基準については、国土交通省及び総務省の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を参考に作成しました。（P 67 参照）

■総合判定の詳細

判定	説明
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない
A	小規模の修繕により再利用が可能

■ 建築物の老朽度・危険度判定基準

		木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)			
選択肢	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	C	全体的にたわみがみられる	
	B	一部にたわみがみられる	
	A	傾斜は認められない	
	不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況			
選択肢	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	C	不同沈下がある	基礎にひび割れが目立つ
	B	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	一部にひび割れが発生している
	A	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況			
選択肢	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況			
選択肢	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況			
選択肢	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント:)	
(カ) 門・塀の状況			
選択肢	○	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)	
(キ) 擁壁の状況			
選択肢	○	擁壁のひびが著しいもの	
(ク) ごみ等の放置の状況			
選択肢	○	敷地内のごみで臭気の発生があるもの	
	○	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの	
(ケ) 周辺景観と不調和な状況			
選択肢	○	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
	○	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	○	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの	
(コ) 立木が原因による放置状況			
選択肢	○	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの	
	○	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
	○	庭等が管理されておらず、膝丈以上の雑草が繁茂している	
(サ) 動物が原因による放置状況			
選択肢	○	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
	○	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況			
選択肢	○	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの	
	○	土砂が大量に流出しているもの	

※(カ)～(シ)は、該当する場合は“○”、該当しない場合は“×”を選択する。

7. 空家等実態調査の結果

(1) 現地調査結果

平成28年度に実施した空家等実態調査で現地調査対象建築物を抽出し、現地調査を行った結果、725件の空家等を把握しました。

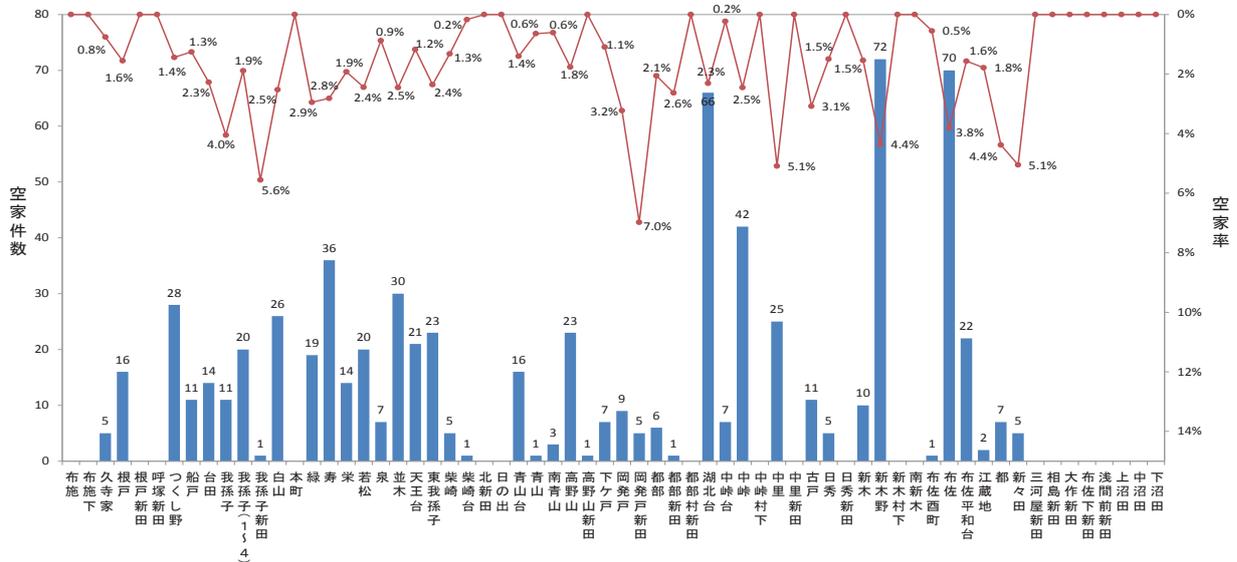
この調査結果をもとに空家率を算出したところ1.83%^{*1}となり、実質的な市内の空家率を把握することができました。

また、把握した空家等についてD～Aの4段階による総合判定^{*2}を行い、老朽度や危険度について判定しました。

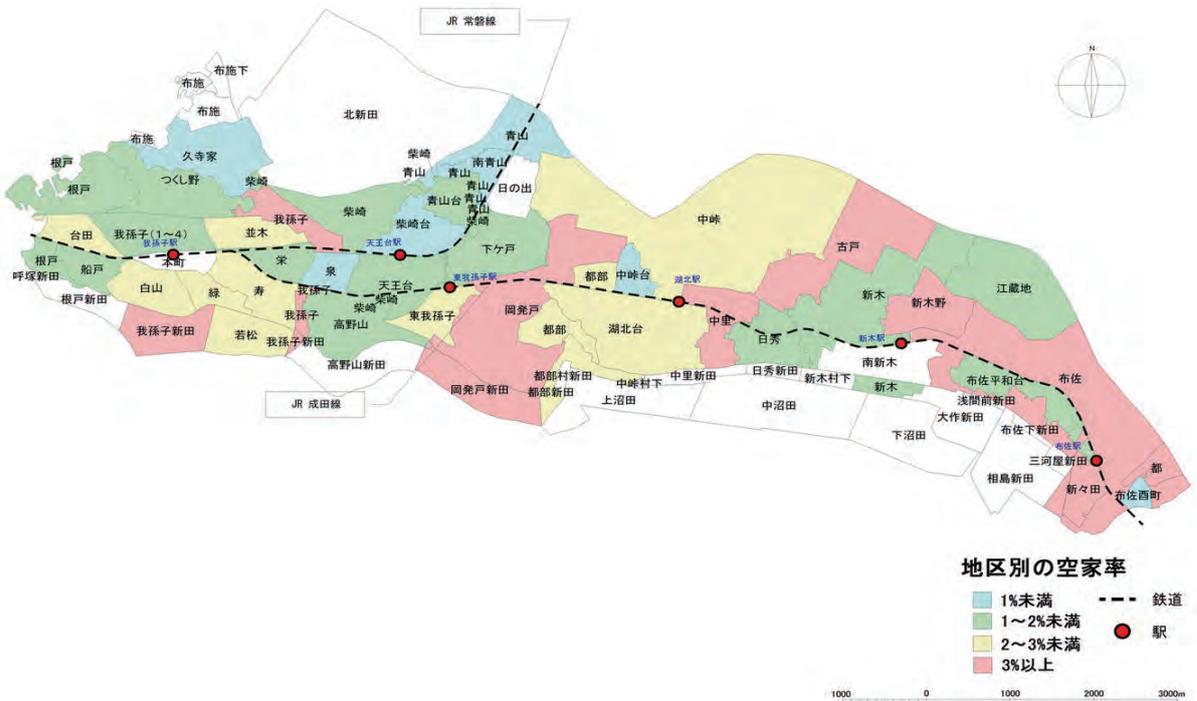
※1 空家総数(725件)÷家屋総数(39,711棟：平成29年度固定資産概要調書より引用)×100%

※2 総合判定については、P15(4)評価方法 参照

● 地区別の空家等件数及び空家率



● 地区別の空家率の状況図



●総合判定結果

判定	説明	件数
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	373
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい	193
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	105
A	小規模の修繕により再利用が可能	54

(2) アンケート調査の実施及び結果

空家等対策計画を策定するにあたり所有者の現状や要望等を把握し、空家等の対策に反映させることを目的に、現地調査の結果をもとに空家等の所有者に対しアンケート調査を実施しました。

■調査期間：平成29年2月24日から同年3月13日まで

1 アンケートの回収率

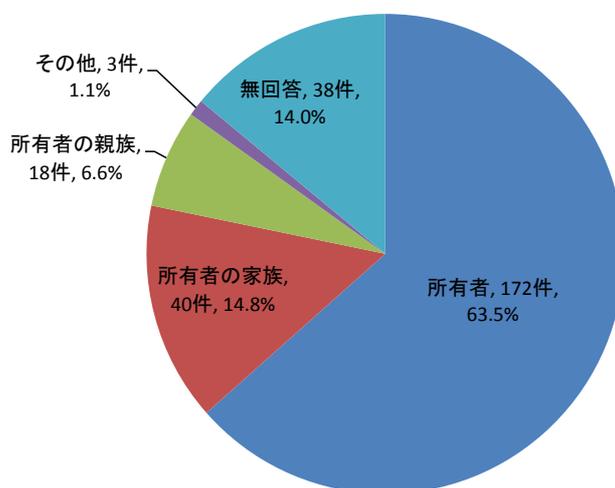
アンケート発送件数	536件
アンケート回収件数	271件
アンケート回収率	50.6%

2 回答結果

(1) 回答者について

○本アンケートの回答者について（該当する番号を1つ選択して○をつけてください。）

1. 所有者 2. 所有者の家族 3. 所有者の親族 4. その他



■回答者について (n=271)

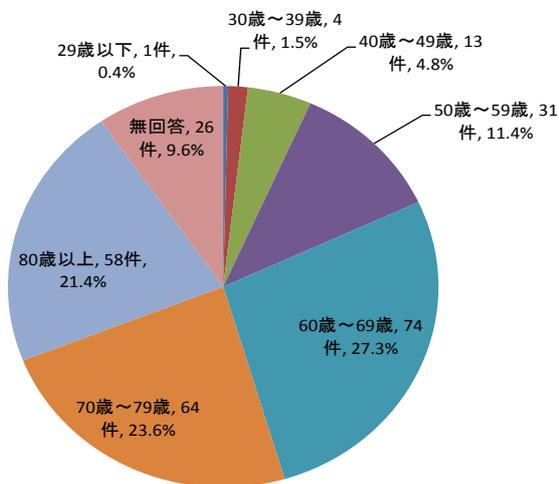
(2) 回答結果

【問1】建築物の所有者について

(1) 建築物の所有者の方の年齢を選択してください。(平成29年1月1日現在)
 (該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 29歳以下 3. 40歳～49歳 5. 60歳～69歳 7. 80歳以上
 2. 30歳～39歳 4. 50歳～59歳 6. 70歳～79歳

所有者の年齢は、「60歳～69歳」が74件(27.3%)と最も多く、次いで「70歳～79歳」が64件(23.6%)、「80歳以上」が58件(21.4%)となっており、60歳以上で7割以上を占めています。

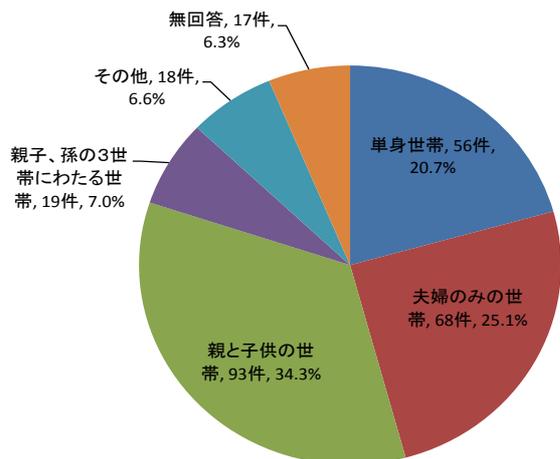


■所有者の年齢について (n=271)

(2) 建築物の所有者の方の世帯類型について選択してください。
 (該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 単身世帯 3. 親と子供の世帯 5. その他
 2. 夫婦のみの世帯 4. 親子、孫の3世帯にわたる世帯

所有者の世帯類型は、「親と子供の世帯」が93件(34.3%)と最も多く、次いで「夫婦のみ世帯」が68件(25.1%)、「単身世帯」が56件(20.7%)となっています。



■所有者の世帯類型について (n=271)

【問2】建築物の利用状況について

(1) 現在、建築物を使用していますか。

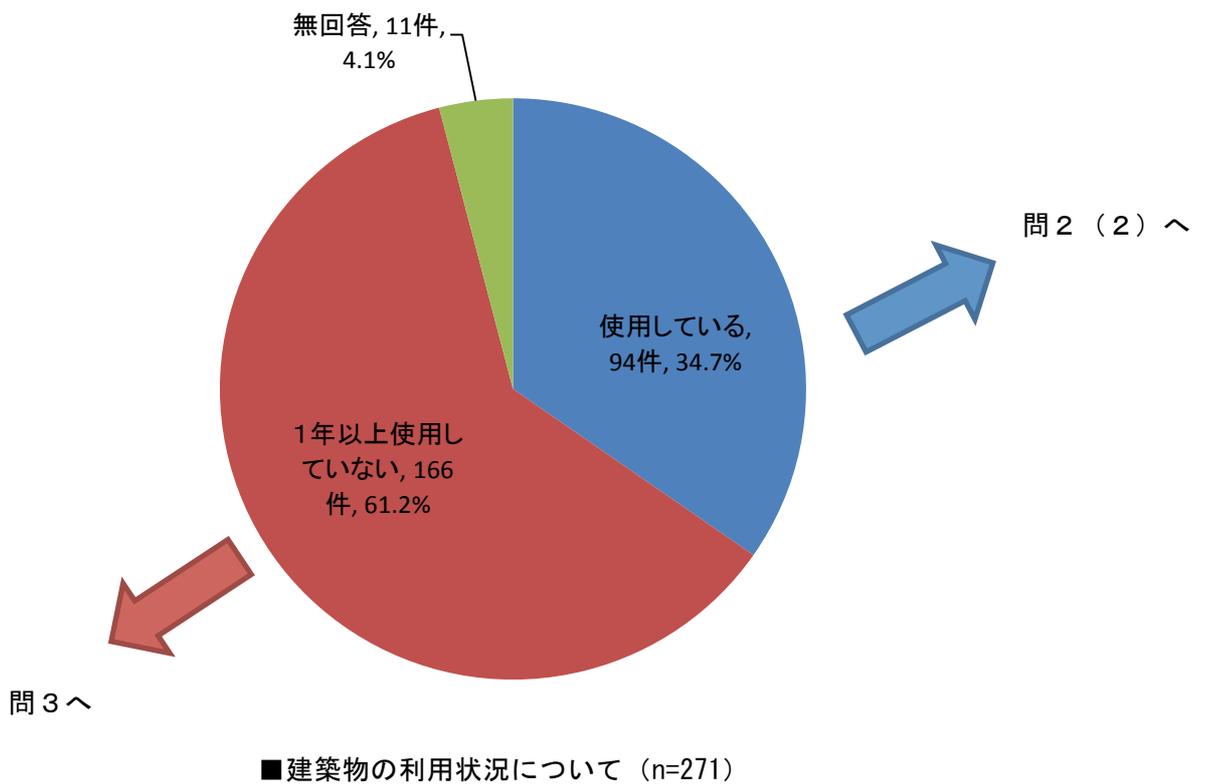
1. 使用している

⇒ (2) 及び (3) へ

2. 1年以上使用していない

⇒ 【問3】へ

建築物の利用状況は、「1年以上使用していない」が166件(61.2%)と最も多くなっていますが、「使用している」も94件(34.7%)と、一定の割合で存在しています。



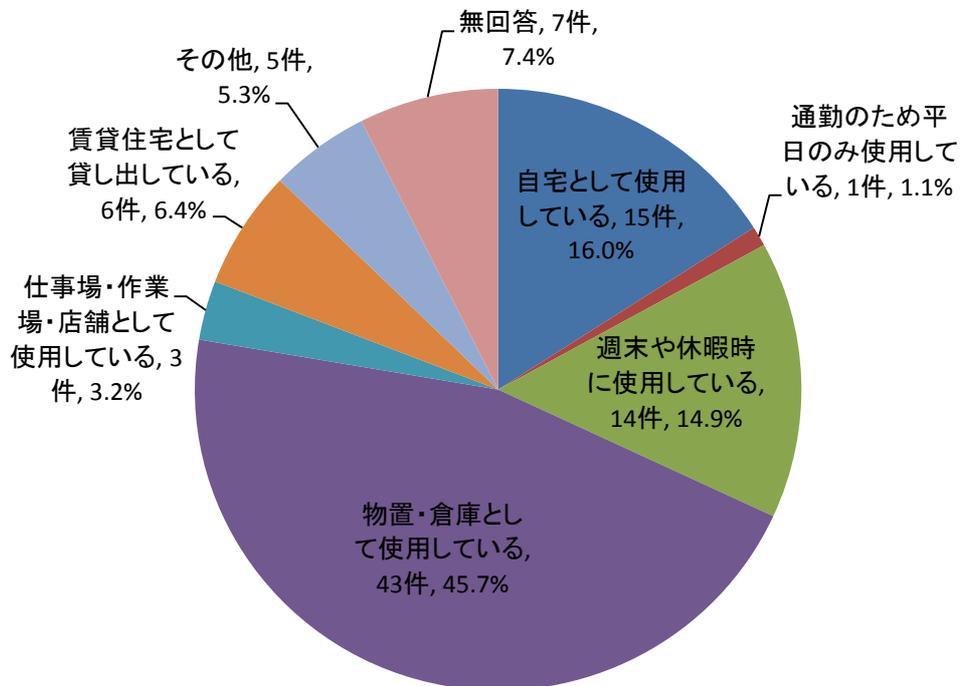
※問2の(1)で「使用している」を選択された方にお伺いします。

(2)どのように使用していますか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 自宅として使用している
2. 通勤のため平日のみ使用している
3. 週末や休暇時に使用している
4. 物置・倉庫として使用している
5. 仕事場・作業場・店舗として使用している
6. 賃貸住宅として貸し出している
7. その他

問2で「使用している」と回答した所有者の建築物の使用用途では、「物置・倉庫として使用している」が43件(45.7%)と最も多く、次いで「自宅として使用している」が15件(16.0%)となっています。

「自宅として使用している」、「通勤のために平日のみ使用している」及び「賃貸住宅として貸し出している」、「仕事場・作業場・店舗として使用している」からなる、平常的に使用している回答は合わせて約3割となっています。



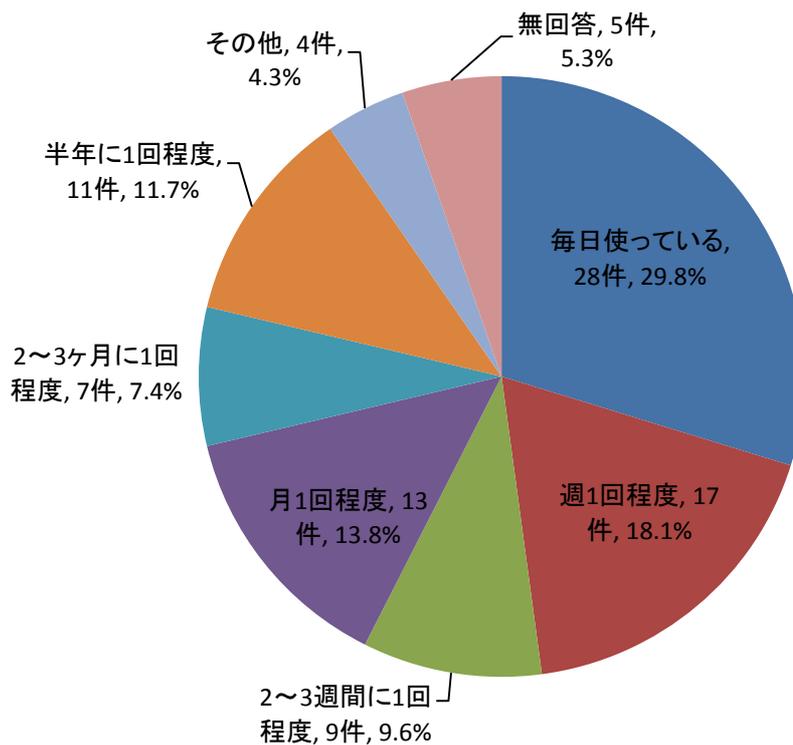
■使用状況について (n=94)

(3) 建築物の利用頻度はどのくらいですか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|---------------|---------------|
| 1. 毎日使っている | 5. 2~3ヶ月に1回程度 |
| 2. 週1回程度 | 6. 半年に1回程度 |
| 3. 2~3週間に1回程度 | 7. 年に1回程度 |
| 4. 月1回程度 | 8. その他 |

問2で「使用している」と回答した所有者の利用頻度では、「毎日使っている」が28件(29.8%)と最も多く、「週1回程度」が17件(18.1%)、「月1回程度」が13件(13.8%)で続きます。

「毎日使っている」と、「週1回程度」「2~3週間に1回程度」からなる比較的使用頻度の高い回答で、約6割を占めており、多くの建築物で一定の利用がなされていることがうかがえます。



■ 建築物の利用頻度について (n=94)

【問3】空家等の建築時期について

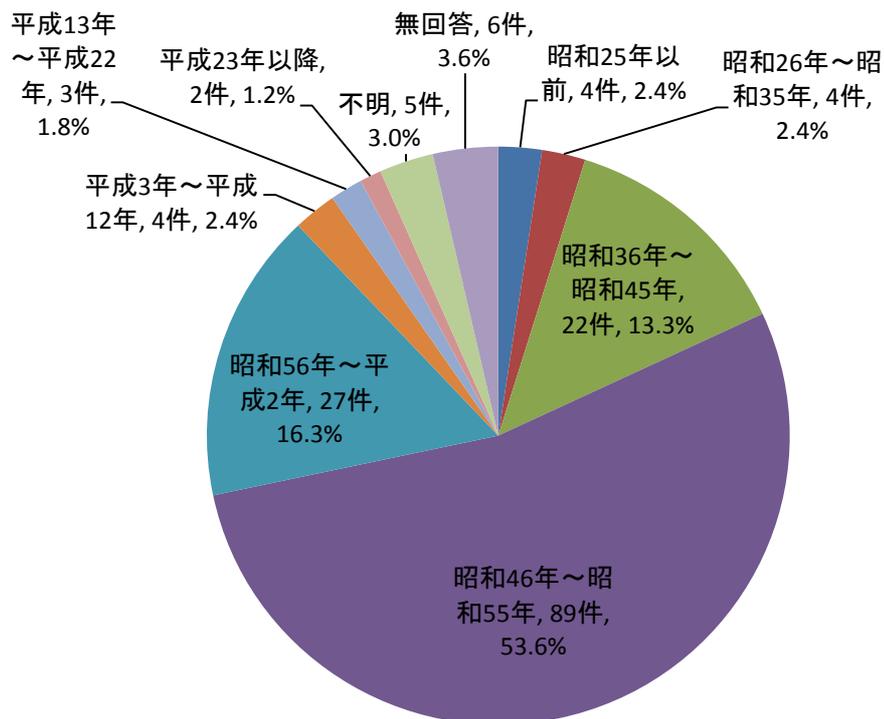
※【問2】の(1)で「2. 1年以上使用していない」を選択された方にお伺いします。

(1) 建築物が建築された時期はおおよそいつですか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 昭和25年以前 | 6. 平成3年～平成12年 |
| 2. 昭和26年～昭和35年 | 7. 平成13年～平成22年 |
| 3. 昭和36年～昭和45年 | 8. 平成23年以降 |
| 4. 昭和46年～昭和55年 | 9. 不明 |
| 5. 昭和56年～平成2年 | |

空家等の建築時期は、「昭和46年～昭和55年」が89件(53.6%)と最も多く、次いで「昭和56年～平成2年」が27件(16.3%)、「昭和36年～昭和45年」が22件(13.3%)となり、空家等の8割以上がこの30年間に建築されたこととなります。

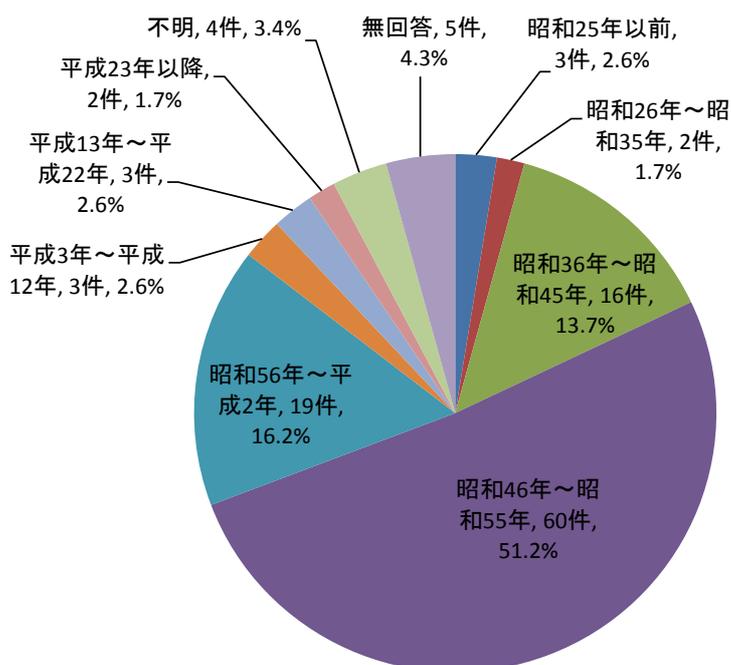
また、「平成23年以降」に建築された新しい空家等は、2件(1.2%)と非常に少なくなっています。



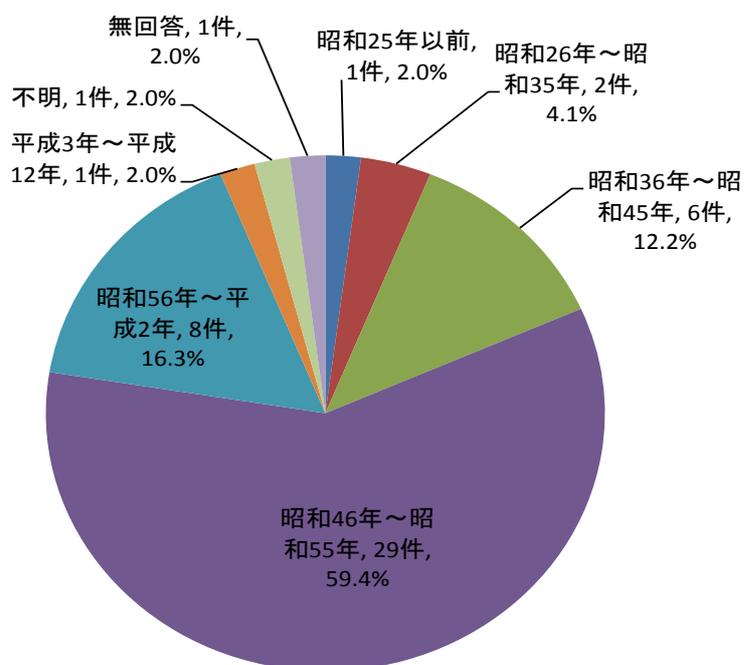
■空家等の建築時期 (n=166)

空家等の建築時期を空家等種別（空家等、特定空家等候補）でみると、昭和45年以前に建築された建物の割合が空家等では18.0%、特定空家等候補では18.3%とほとんど変わらない割合となっています。「昭和46年～昭和55年」では、空家等が51.2%に対し、特定空家等候補が59.4%となっており、特定空家等候補の方が若干古い建物が多くなっています。

【空家】



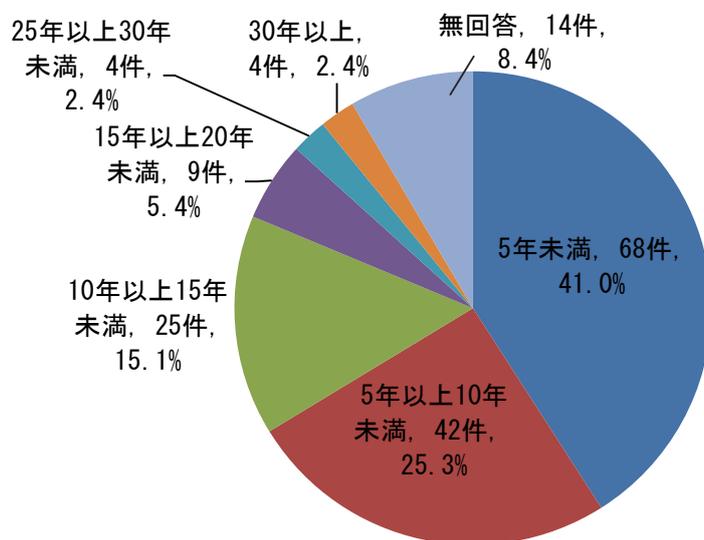
【特定空家候補】



■空家等種別の空家の建築時期（空家等 n=117、特定空家等候補 n=49）

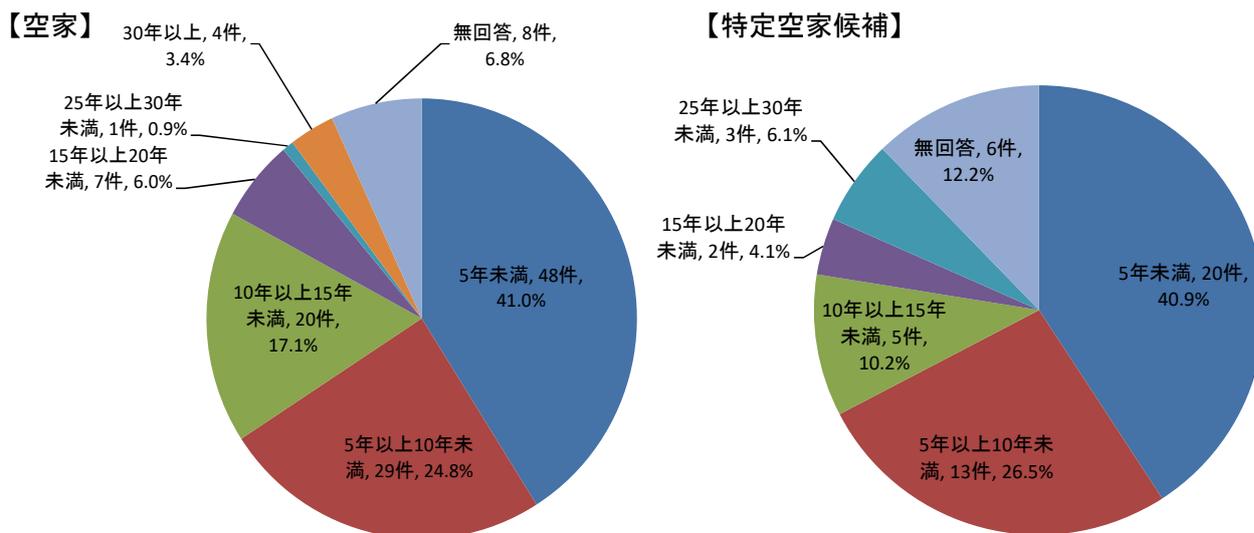
また、空家等の期間は、「5年未満」が68件（41.0%）と最も多く、次いで「5年以上10年未満」が42件（25.3%）、10年以上15年未満」が25件（15.1%）となっています。

基本的に空家等の期間が長いほど少なくなっていますが、10年以上空家等のものも1/4程度あります。



■空家等の期間 (n=166)

空家等の期間を空家等種別（空家等、特定空家等候補）で見ると、どちらも「5年未満」が約40%、「5年以上10年未満」が約25%と同じ傾向となっています。

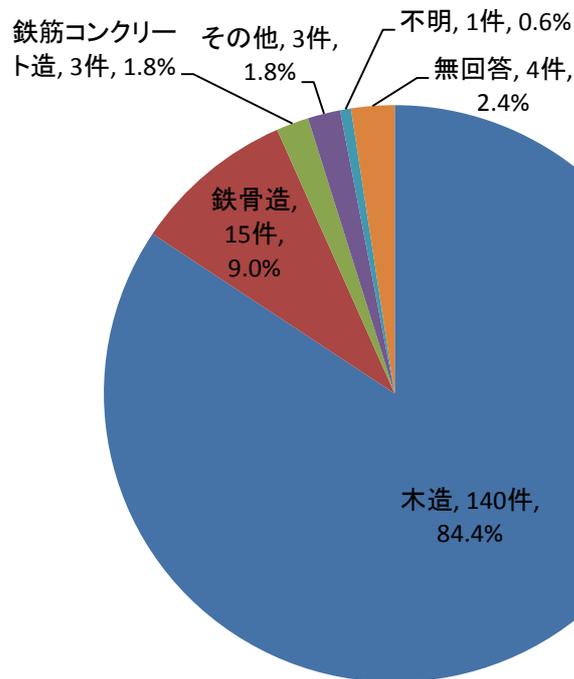


■空家等種別の空家等の期間（空家等 n=117、特定空家等候補 n=49）

(3) 建築物の構造は、どのようなものですか。(わかる範囲で番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|--------------|--------|
| 1. 木造 | 4. その他 |
| 2. 鉄骨造 | 5. 不明 |
| 3. 鉄筋コンクリート造 | |

空家の構造は、「木造」が140件(84.4%)で圧倒的に多く、次いで「鉄骨造」が15件(9.0%)となっています。



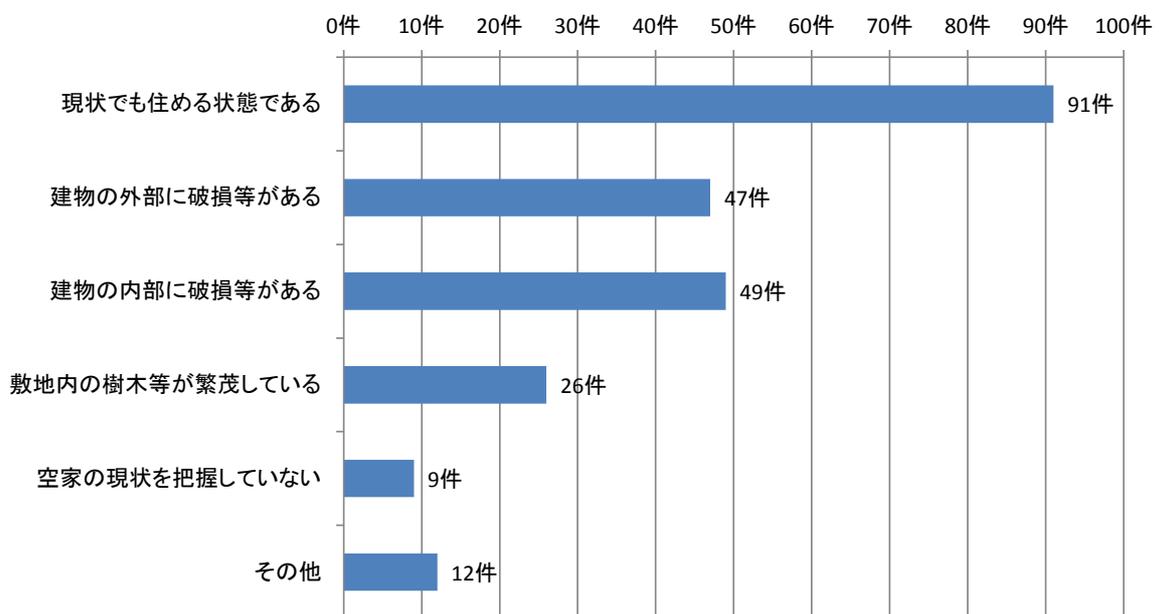
■ 建築物の構造について (n=166)

(4) 空家はどのような状態ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

- | | |
|-----------------|-------------------|
| 1. 現状でも住める状態である | 4. 敷地内の樹木等が繁茂している |
| 2. 建物の外部に破損等がある | 5. 空家の現状を把握していない |
| 3. 建物の内部に破損等がある | 6. その他 |

空家等の状態は、「現状でも住める状態である」が91件と最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」が49件、「建物の外部に破損等がある」が47件となっています。

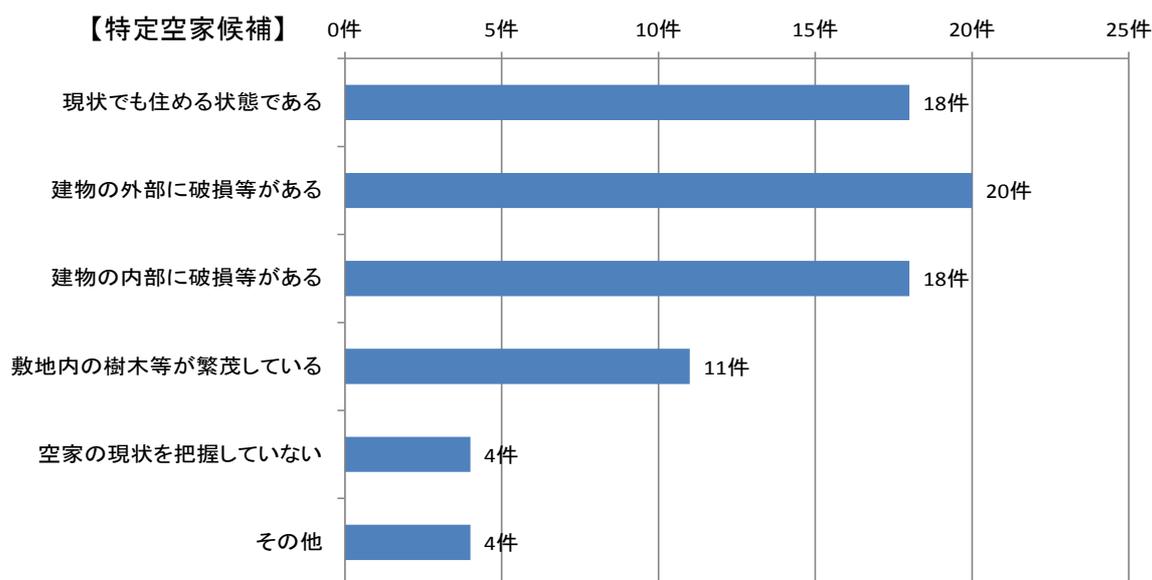
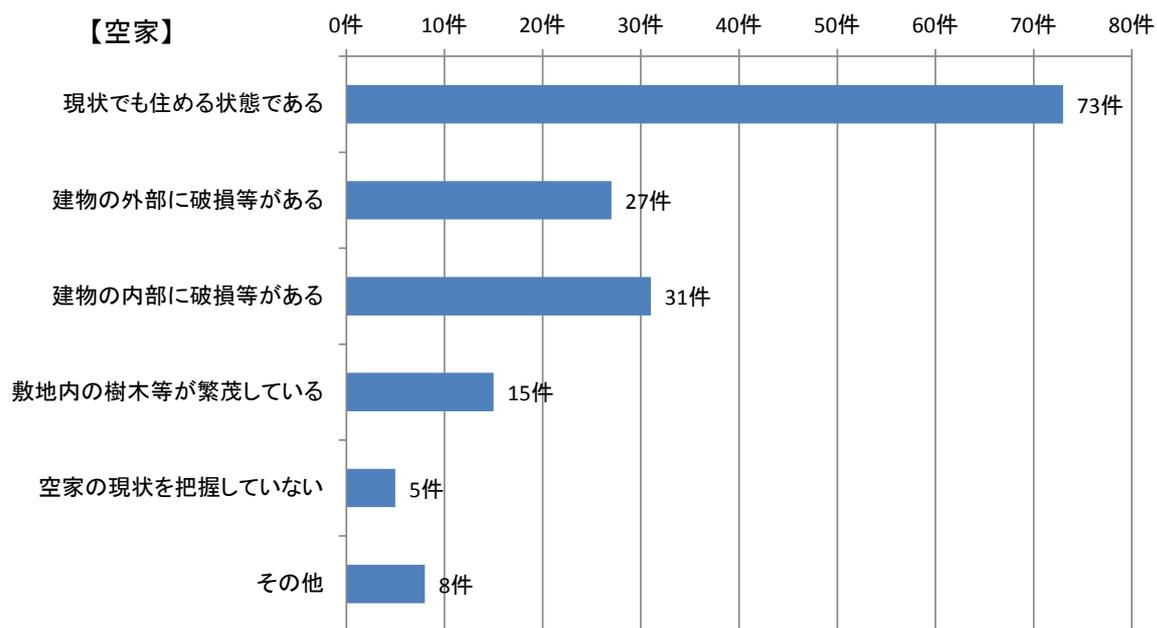
また、「空家等の現状を把握していない」という回答は9件であり、これらも破損がある可能性が高いといえます。



■ 空家等の状態について (n=166)

空家等の状態を空家等種別でみると、空家等では「現在でも住める状態」が 73 件 (36.4% : 空家等 n=117 に対する割合) と多くなっているが、特定空家等候補では 18 件 (36.7% : 特定空家等候補 n=49 に対する割合) と住める状態の建物が少なくなっています。

一方、特定空家等候補では「建物の外部に破損等がある」が 20 件 (40.8%)、「建物の内部に破損等がある」が 18 件 (36.7%) と多くなっています。



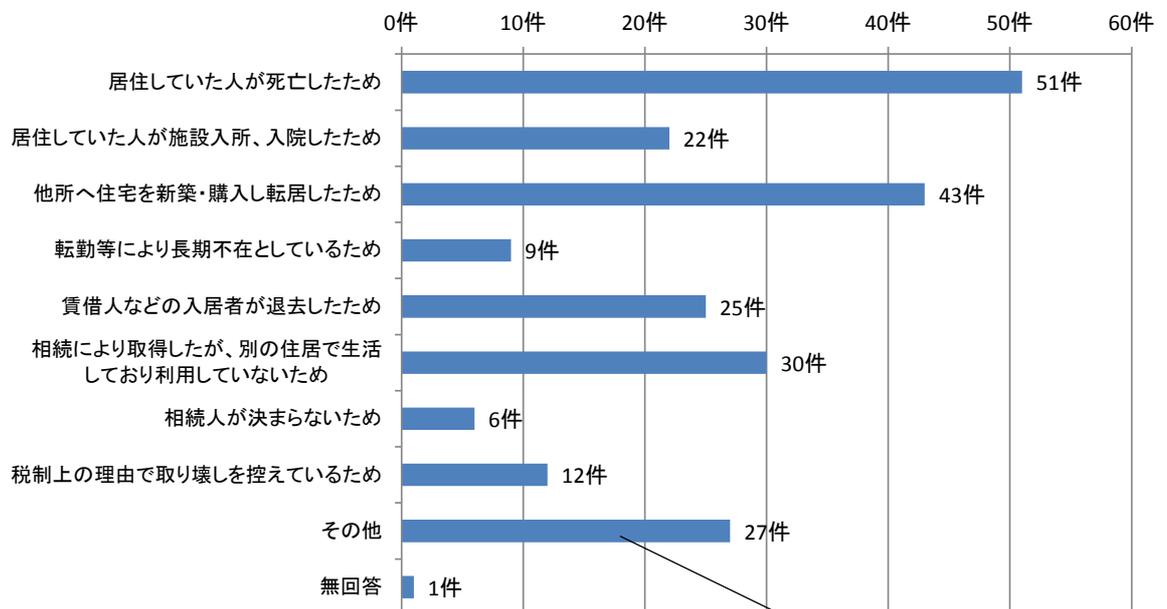
■空家等種別の空家等の状態について (空家等 n=117、特定空家等候補 n=49)

(5) 建物に住まなくなった理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 居住していた人が死亡したため
2. 居住していた人が施設入所、入院したため
3. 他所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤等により長期不在としているため
5. 賃借人などの入居者が退去したため
6. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
7. 相続人が決まらないため
8. 税制上の理由で取り壊しを控えているため
9. その他

建物に住まなくなった理由は、「居住していた人が死亡したため」が51件で最も多く、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が43件、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が30件となっています。

また、「税制上の理由で取り壊しを控えているため」という回答も12件あり、法制上の理由も、空家等の問題に影響している実態がうかがえます。



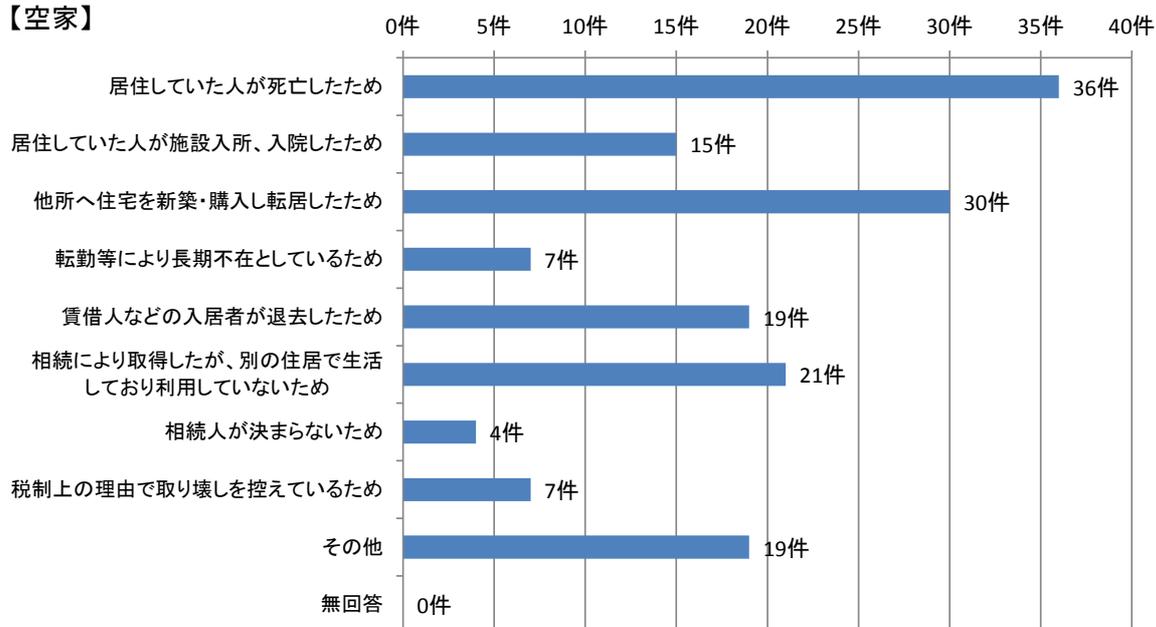
- ・ 居住者がなくなり相続人を探しているため
- ・ 売りに出しているため
- ・ 親族のところに一時的に転居

■住宅に住まなくなった理由について (n=166)

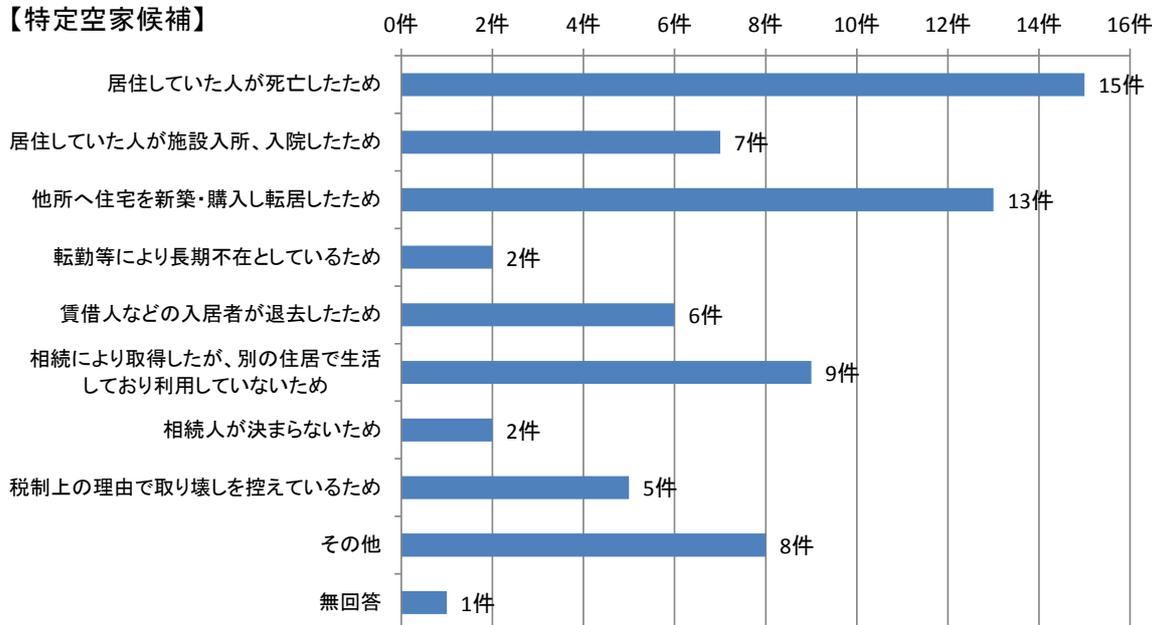
住まなくなった理由を空家等種別でみると、空家等、特定空家等候補のどちらも「居住していた人が死亡したため」、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が多くなっています。

また、他の項目も同様の傾向となっています。

【空家】



【特定空家候補】



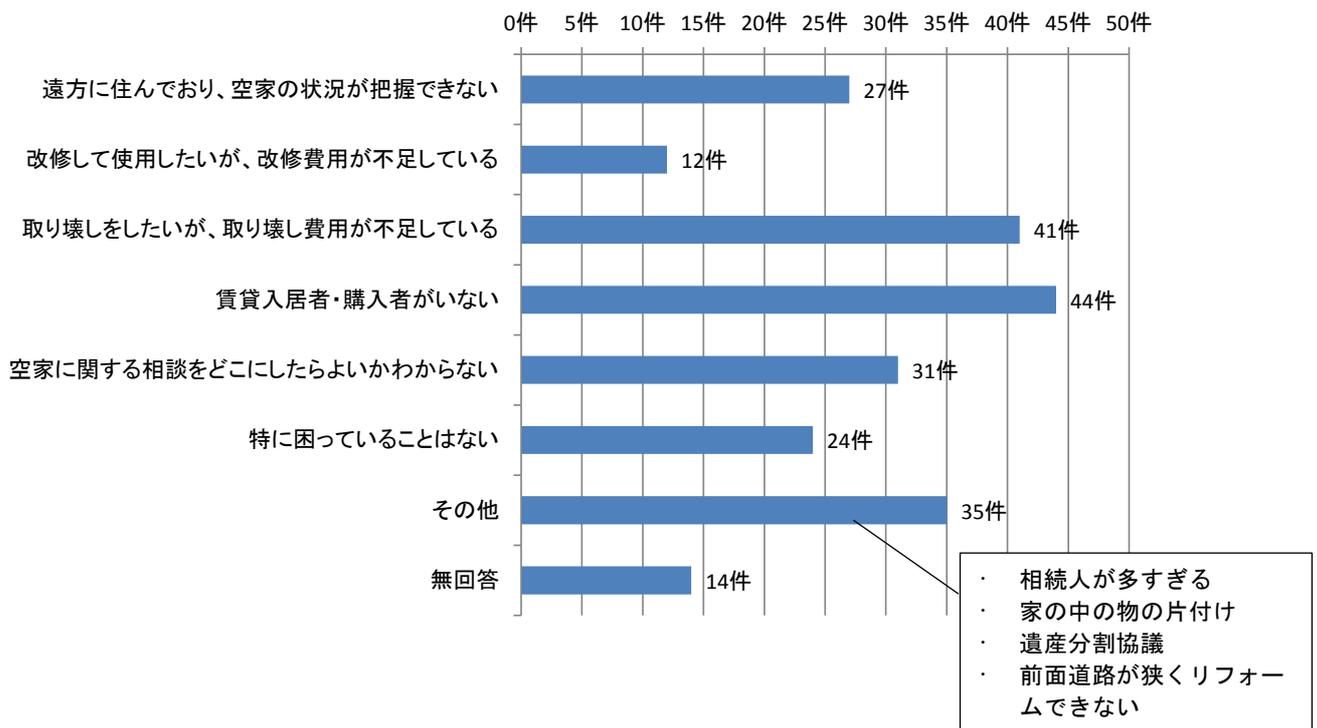
■空家等種別の住宅にすまなくなった理由について(空家等 n=117、特定空家等候補 n=49)

(6) 空家のどのようなことでお困りですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない
2. 改修して使用したいが、改修費用が不足している
3. 取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している
4. 賃貸入居者・購入者がいない
5. 空家に関する相談をどこにしたらよいかわからない
6. 特に困っていることはない
7. その他

空家等で困っていることは、「賃貸入居者・購入者がいない」が44件と最も多く、次いで「取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している」が41件、「その他」が35件、「空家等に関する相談をどこにしたらよいかわからない」が31件となっています。

しかし、他の回答も一定の件数があることや、「その他」が多いことから、空家等に関して多くの問題が存在することがわかります。

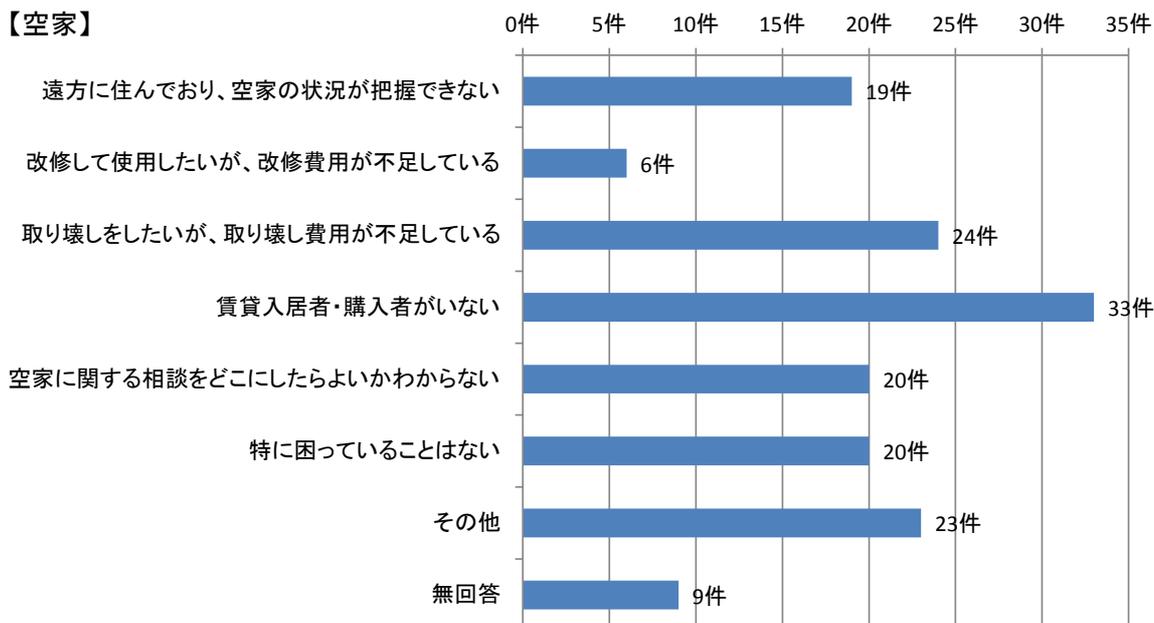


空家等で困っていることを空家等種別でみると、空家等では、住める状態の建物が多いため、「賃貸入居者・購入者がいない」が多くなっています。

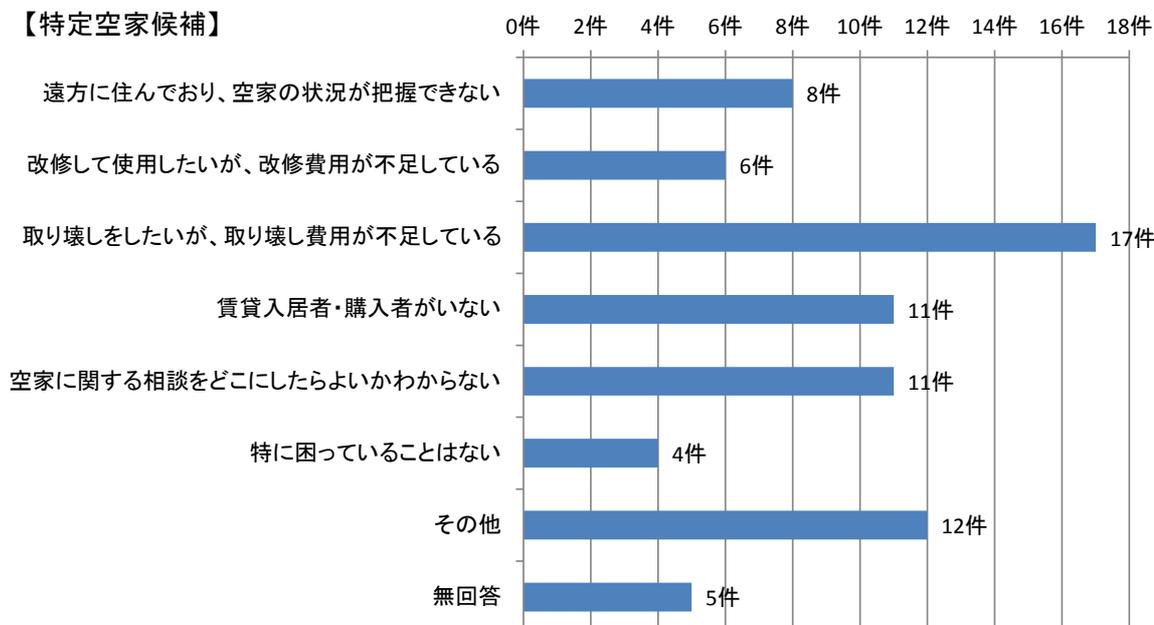
一方、特定空家等候補では、「取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している」が多くなっています。

その他の項目は、ほとんど同じ傾向となっています。

【空家】



【特定空家候補】



■空家等種別の空家等で困っていること（空家等 n=117、特定空家等候補 n=49）

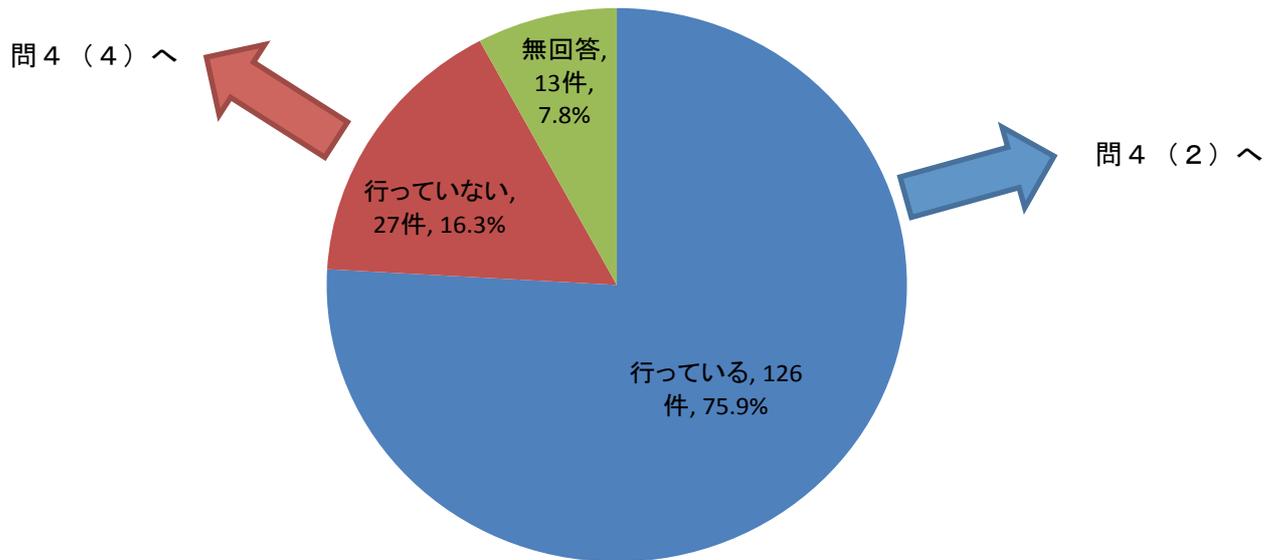
【問4】空家等の管理について

(1) 空家の管理を行っていますか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 行っている ⇒ 設問(2)、(3)及び(5)へ

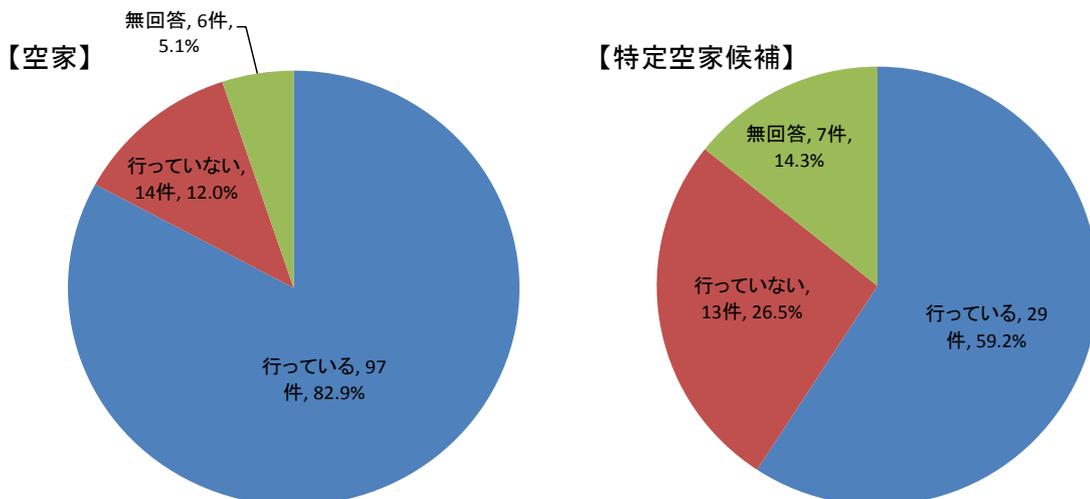
2. 行っていない ⇒ 設問(4)及び(5)へ

空家等の管理は、多くの所有者が「行っている」と回答しており、一定の管理状況下にある空家等が多いものと考えられます。



■空家等の管理について (n=166)

空家等の管理を空家等種別でみると、空家等では「行っている」が97件(82.9%)と なっていますが、特定空家等候補では29件(59.2%)と少なくなっています。



■空家等種別の空家等の管理について (空家等 n=117、特定空家等候補 n=49)

(2)【問4】の(1)で「1. 行なっている」を選択された方にお伺いします。

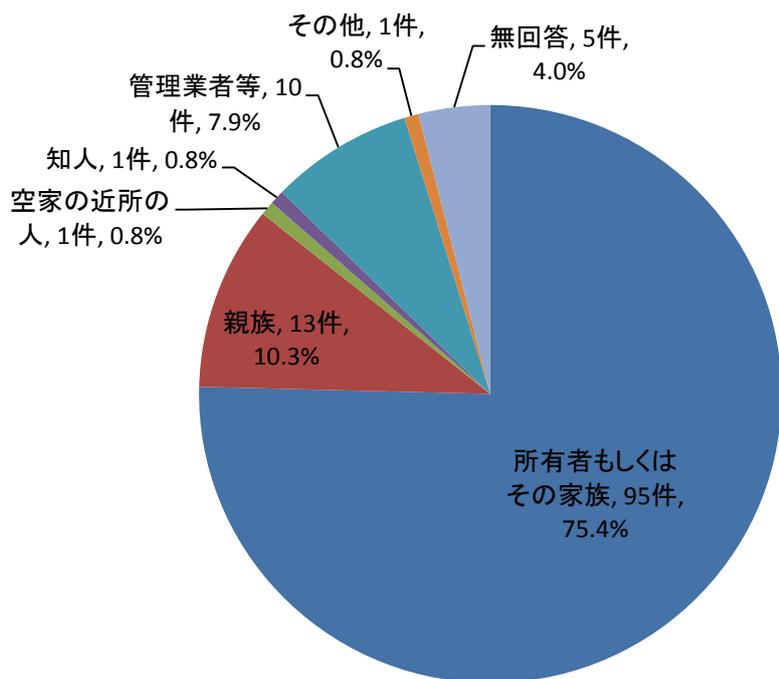
空家の主な管理者はどなたですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|----------------|----------|
| 1. 所有者もしくはその家族 | 4. 知人 |
| 2. 親族 | 5. 管理業者等 |
| 3. 空家の近所の人 | 6. その他 |

管理が行われている空家等の主な管理者は、「所有者もしくはその家族」が95件(75.4%)で最も多く、親族(13件、10.3%)と合わせると、近親者の管理に係る空家等が全体の8割以上となっています。

一方、管理業者等に委託する所有者も1割近くと一定数存在しますが、「知人」や「近所の人」といった、近親者でない人が管理をする回答は非常に少なくなっています。



■空家等の主な管理者 (n=126)

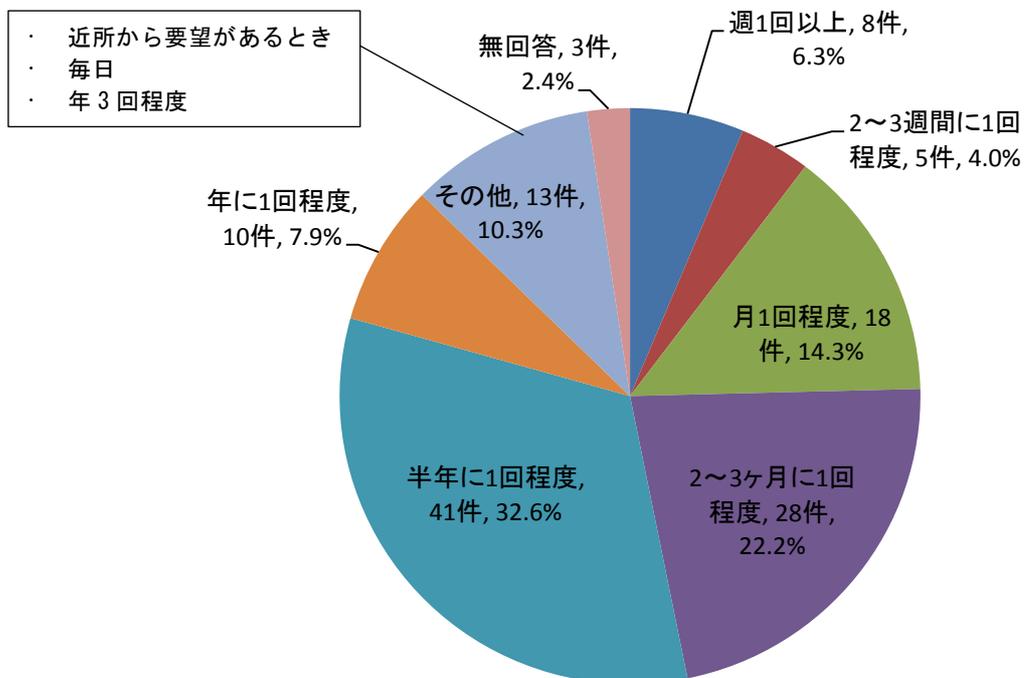
(3) 空家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 週1回以上 | 5. 半年に1回程度 |
| 2. 2~3週間に1回程度 | 6. 年に1回程度 |
| 3. 月1回程度 | 7. その他 |
| 4. 2~3ヶ月に1回程度 | |

管理が行われている空家等の管理頻度に関しては、「半年に1回程度」が41件(32.6%)で最も多く、「2~3ヶ月に1回程度」が28件(22.2%)で続いています。

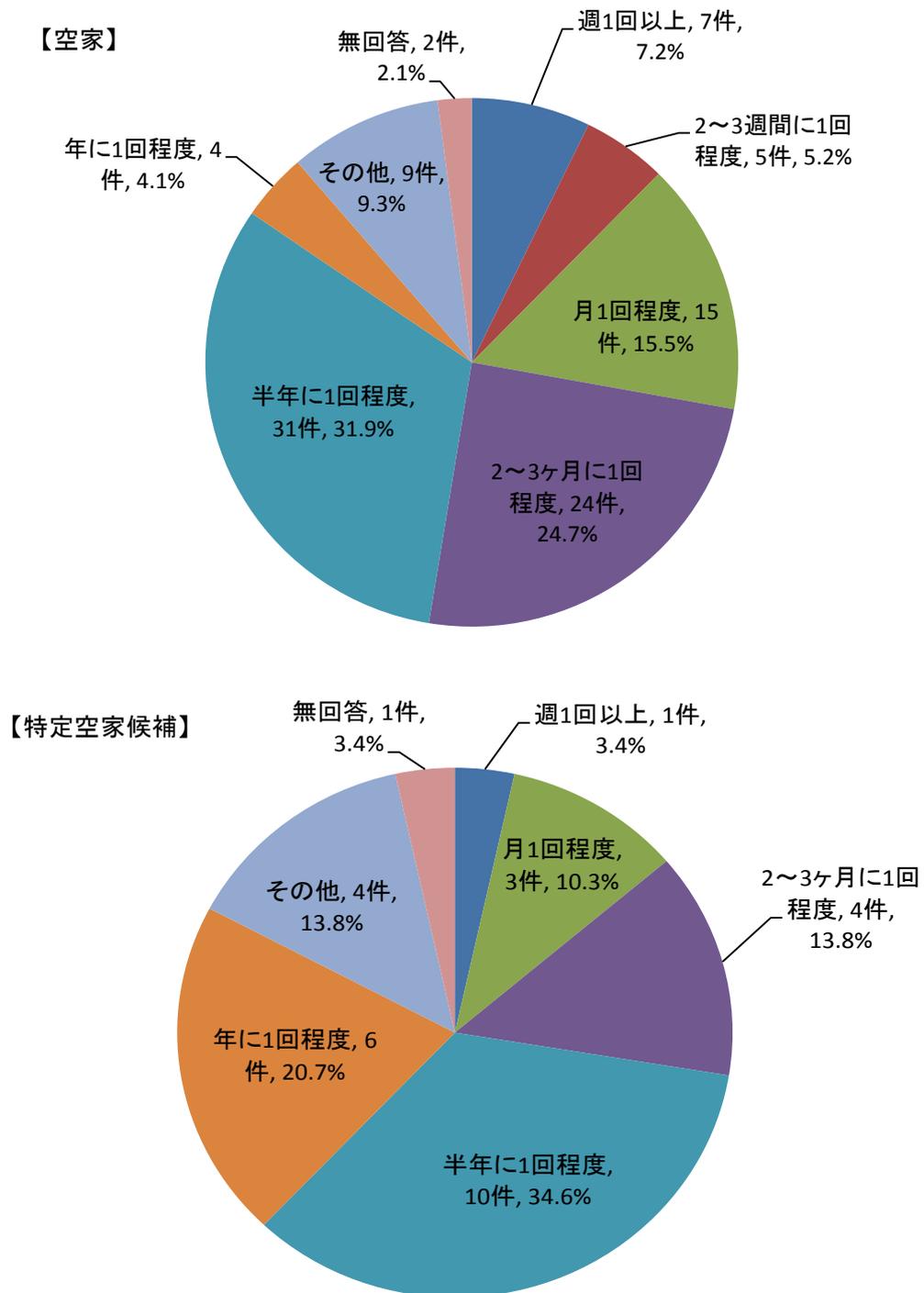
「月1回程度」以上の、比較的頻繁に維持管理を行う回答は総じて少なく、積極的に維持管理を行う所有者は多くないという結果となっています。



■空家等の管理頻度について (n=126)

空家等の管理頻度を空家等種別にみると、空家等の方が特定空家等候補よりも管理頻度が高くなっています。

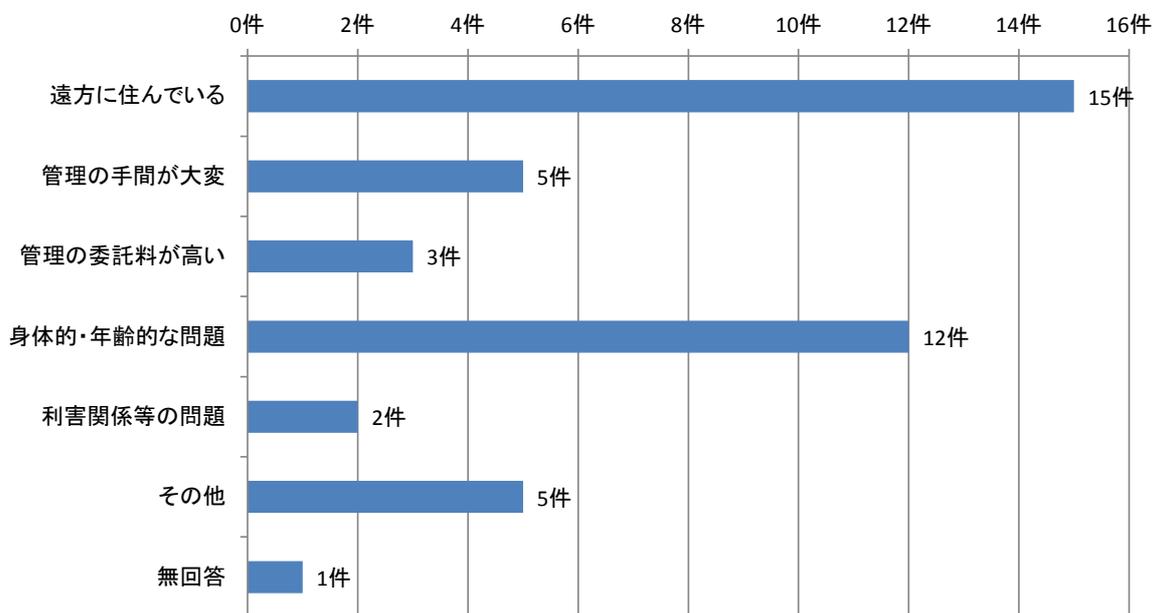
特に、「年に1回程度」の割合が空家等では4.1%であるのに対し、特定空家等候補では20.7%となっています。



■空家等種別の空家等の管理頻度について(空家等 n=97、特定空家等候補 n=29)

- (4) 【問4】の(1)で「2. 行っていない」を選択された方にお伺いします。
 行っていない理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)
- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 遠方に住んでいる | 4. 身体的・年齢的な問題 |
| 2. 管理の手間が大変 | 5. 利害関係等の問題 |
| 3. 管理の委託料が高い | 6. その他 |

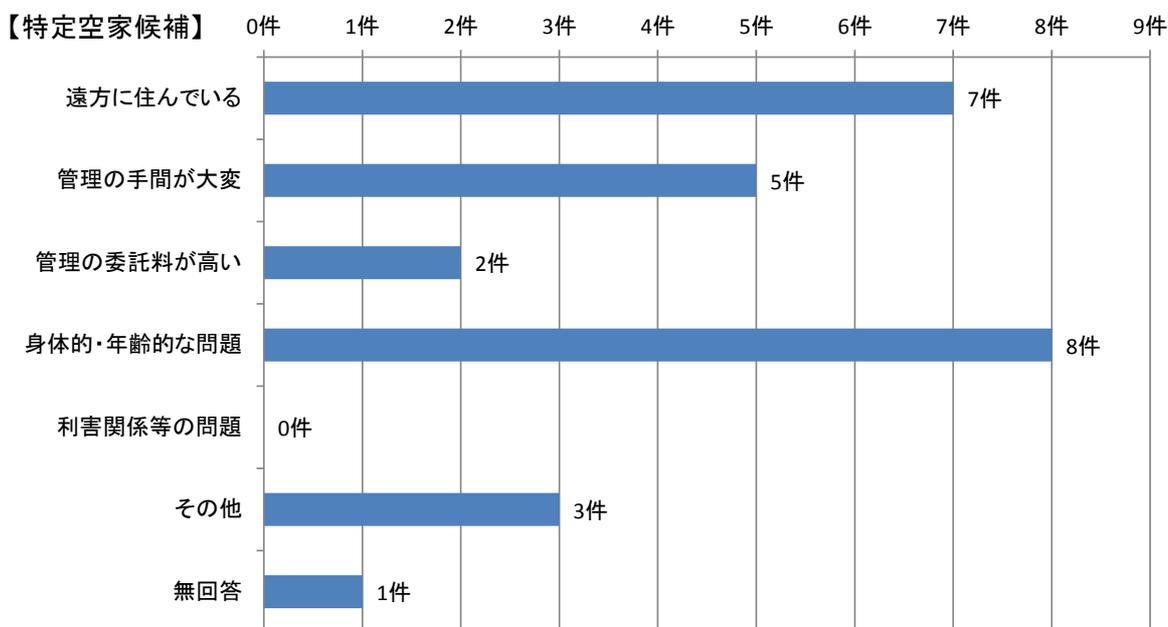
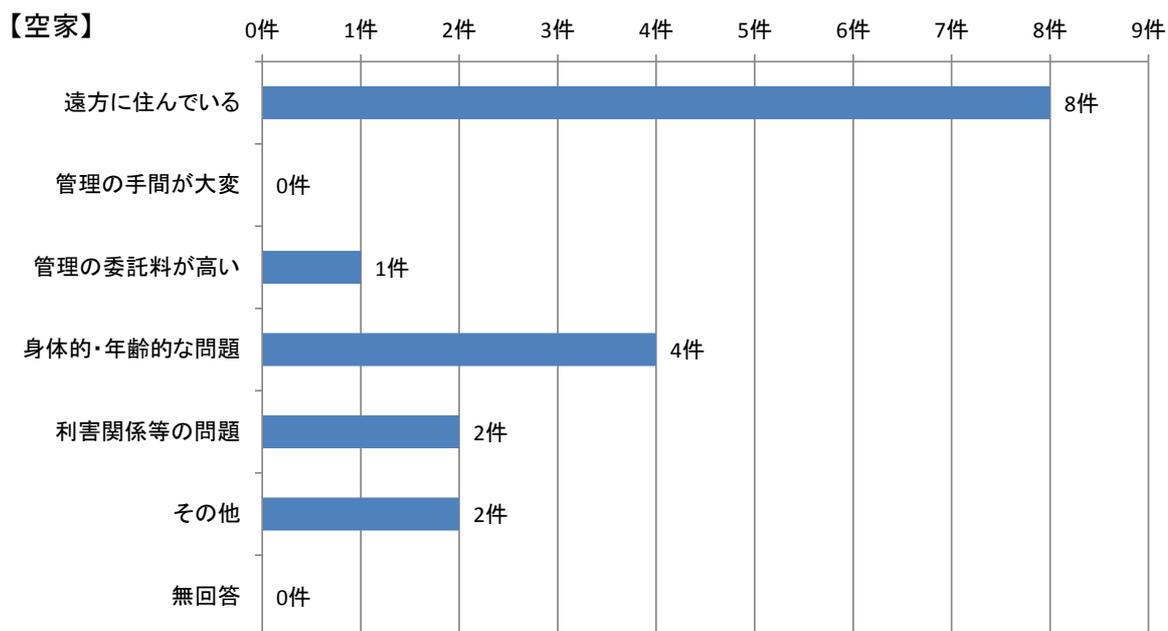
管理を行わない理由は、「遠方に住んでいる」が15件と最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題」が12件となっています。



■管理を行っていない理由 (n=27)

管理を行わない理由を空家等種別にみると、空家等では、「遠方に住んでいる」が最も多くなっていますが、特定空家等候補では「身体的・年齢的な問題」が最も多くなっています。

また、空家等では「管理の手間が大変」という回答は無いが、特定空家等候補では 5 件となっています。



■ 空家等種別の管理を行っていない理由（空家等 n=14、特定空家等候補 n=13）

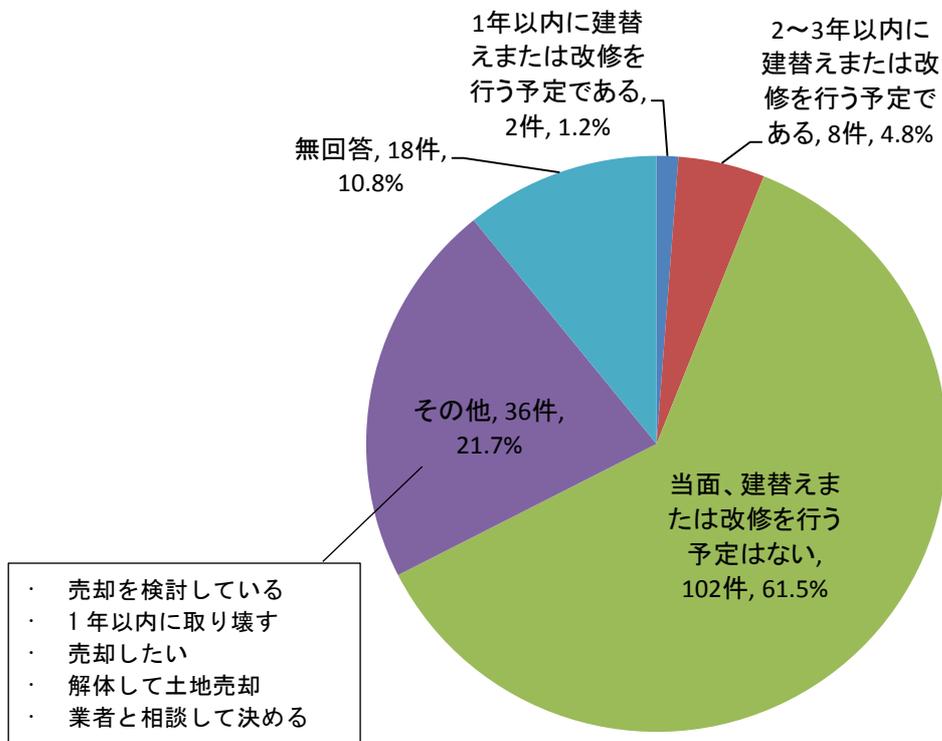
(5) 空家を修繕する予定はありますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

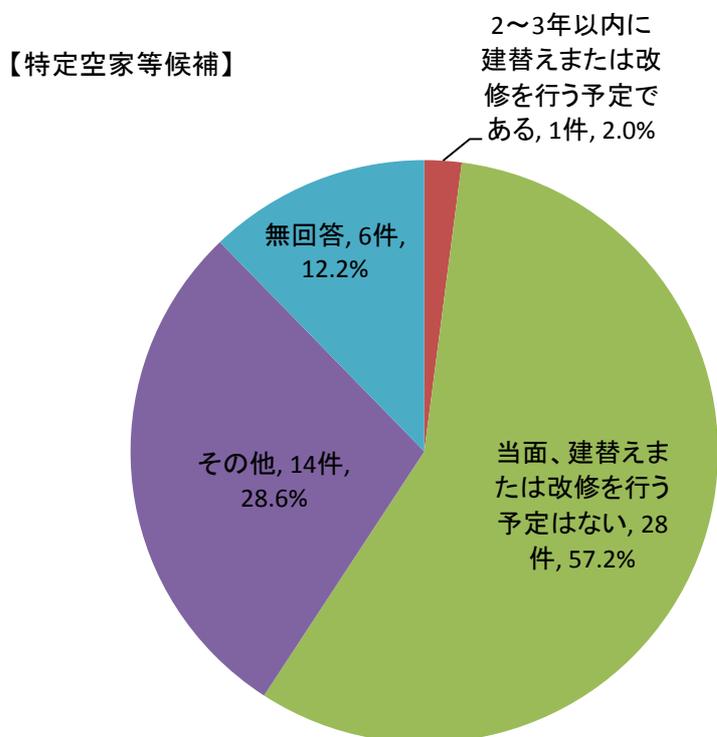
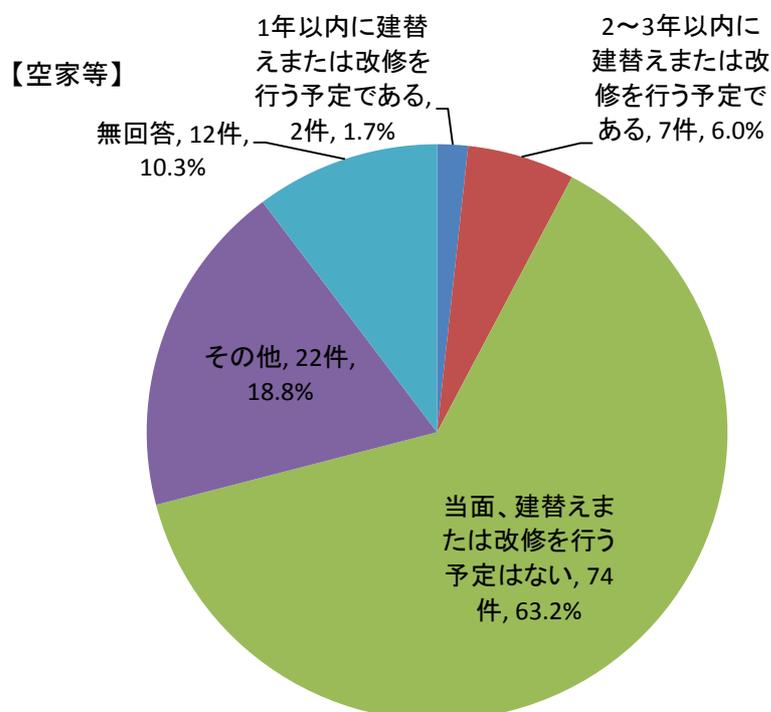
1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
4. その他

空家の修繕予定は、「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が102件(61.5%)で最も多くなっています。

一方、近いうちに建替え・改修を行うという所有者は、6.0%と非常に少なくなっており、空家の修繕等については非常に消極的な所有者が多いという結果となりました。



空家の修繕予定を空家等種別にみると、空家等では近いうちに建替え・改修を行うという所有者が9件（7.7%）いますが、特定空家等候補では1件（2.0%）となっています。



■空家等種別の空家の修繕予定（空家等 n=117、特定空家等候補 n=49）

【問5】空家等の利活用について

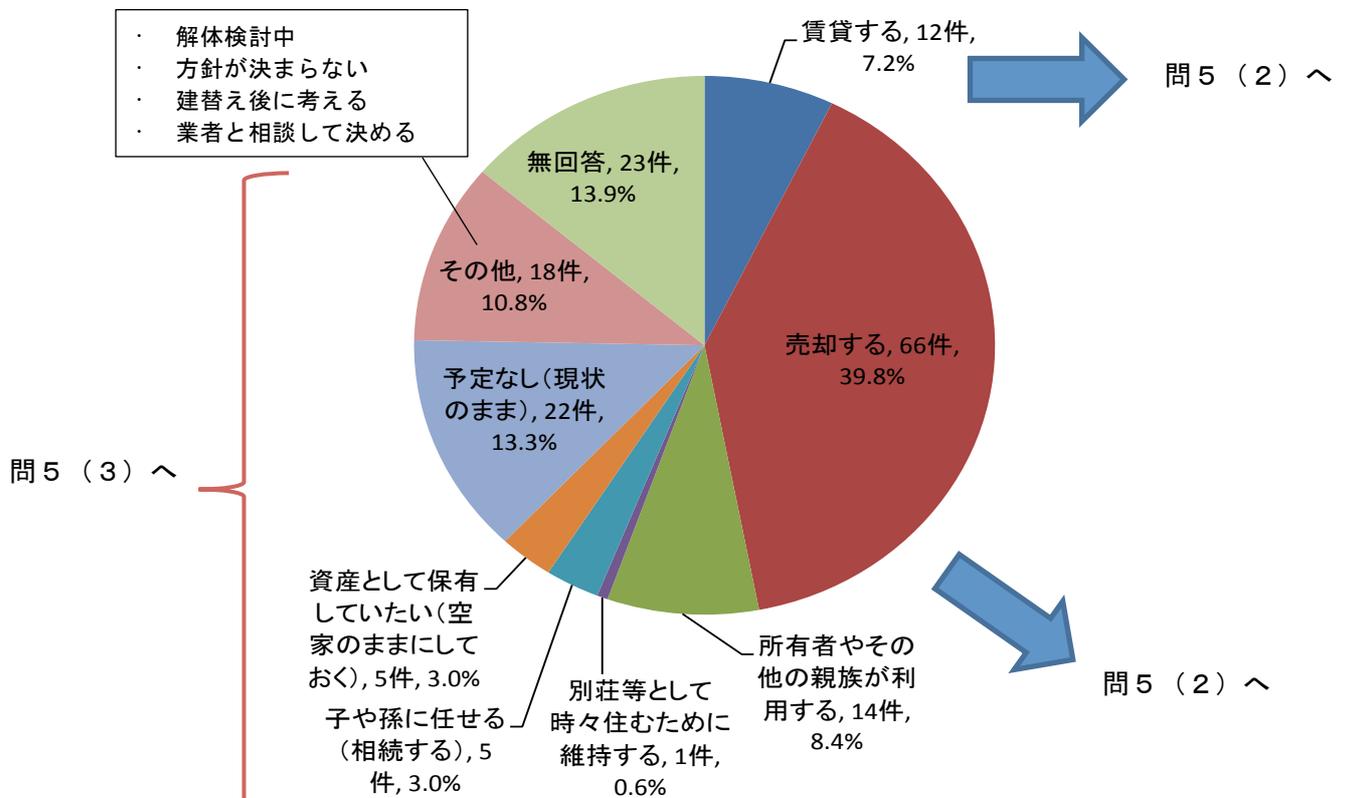
(1) 今後、空家等をどのように利用する予定ですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| 1. 賃貸する | ⇒【問5】(2)へ |
| 2. 売却する | ⇒【問5】(2)へ |
| 3. 所有者やその他の親族が利用する | ⇒【問5】(3)へ |
| 4. 別荘等として時々住むために維持する | ⇒【問5】(3)へ |
| 5. 子や孫に任せる(相続する) | ⇒【問5】(3)へ |
| 6. 資産として保有していきたい(空家等のままにしておく) | ⇒【問5】(3)へ |
| 7. 予定なし(現状のまま) | ⇒【問5】(3)へ |
| 8. その他 | ⇒【問5】(3)へ |

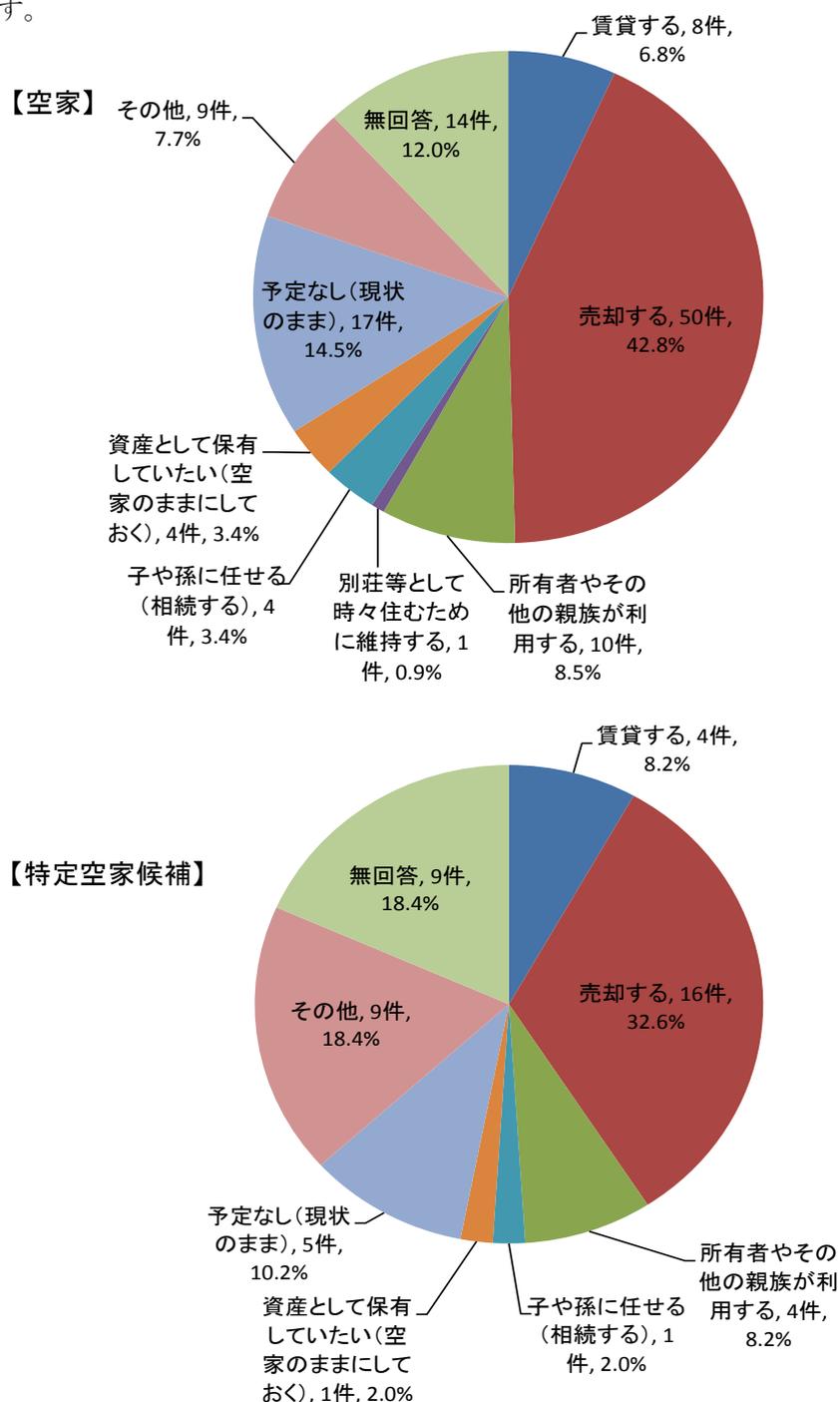
今後の空家等の利活用については、「売却する」が66件(39.8%)で最多となっていますが、その他の多くの回答は売却せずに所有し続けるものであり、所有権の移転は考えていない所有者が多いという結果となっています。

また、「予定なし(現状のまま)」も多く見られ(22件、13.3%)、空家等の処分に関して特別に意向を持たない所有者も多くなっています。



今後の空家等の利活用を空家等種別にみると、空家等では「売却する」が50件(42.8%)となっていますが、特定空家等候補では16件(32.6%)と若干割合が少なくなっています。

そのほかは同様の傾向となっていますが、特定空家等候補のほうが若干「子や孫に任せる(相続する)」、「資産として保有していきたい(空家等のままにしておく)」の割合が少なくなっています。



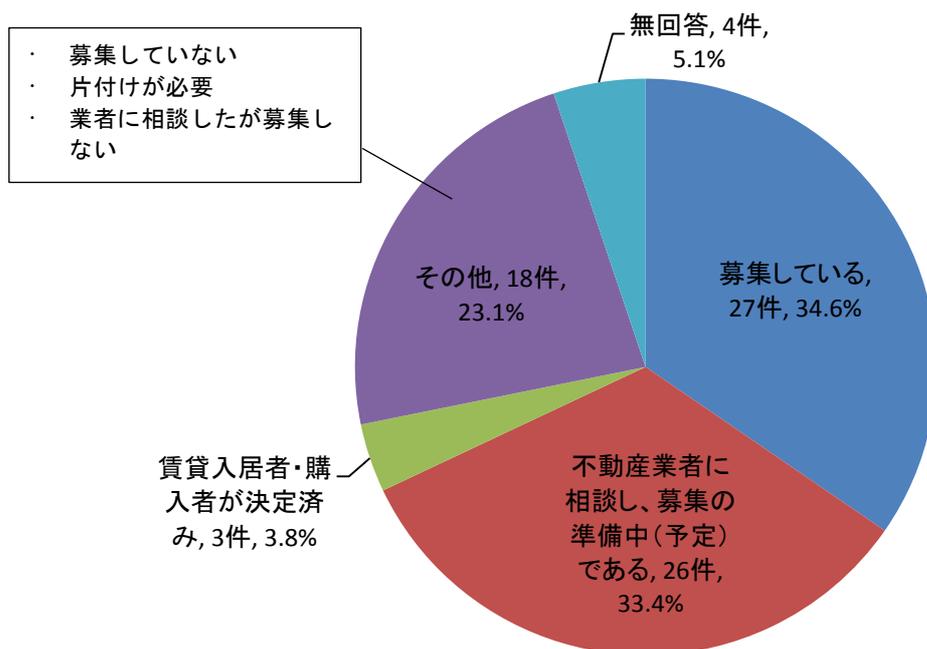
■空家等種別の今後の空家等の利用予定 (空家等 n=117、特定空家等候補 n=49)

(2)【問5】の(1)で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」を選択された方にお伺いします。賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 募集している
2. 不動産業者に相談し、募集の準備中(予定)である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他

賃貸や売却を考えている所有者の賃貸入居者・購入者の募集状況では、「募集している」、「不動産業者に相談し、募集の準備中(予定)である」を合わせると53件(68.0%)となり、何らかの行動を取っている(行動する予定)所有者が多いという結果になっています。



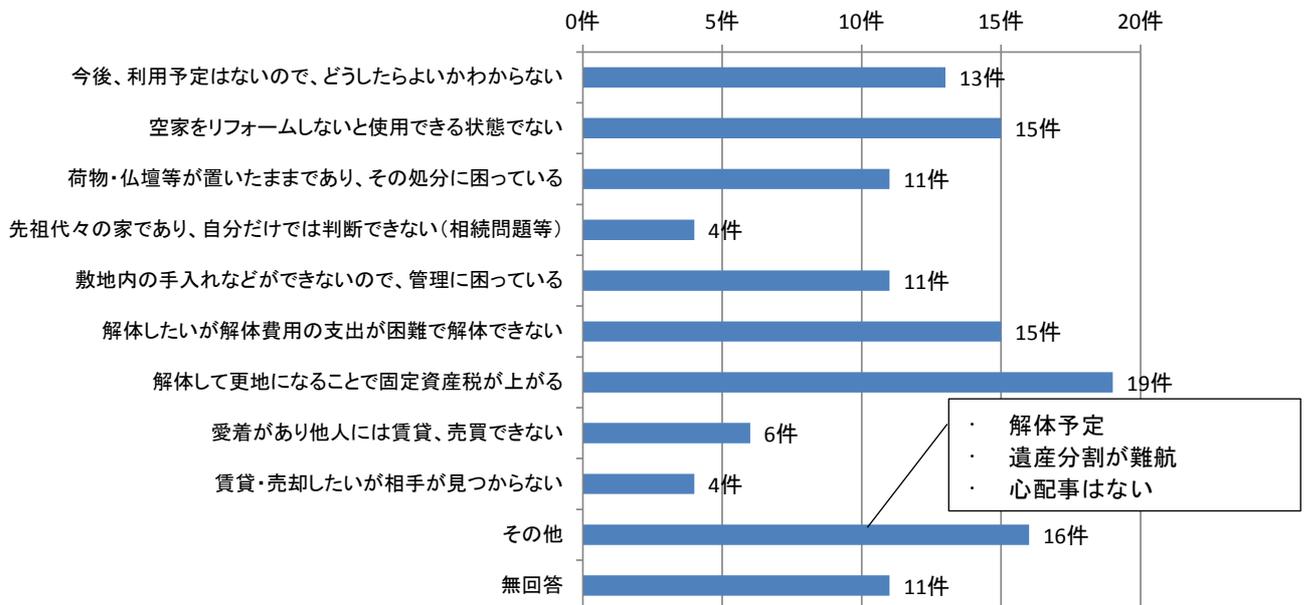
■賃貸入居者・購入者の募集について (n=78)

(3) 【問5】の(1)で「3. 所有者やその他の親族が利用する ～ 8. その他」を選択された方にお伺いします。空家の今後の活用などについて、困っていることや心配事がありますか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 今後、利用予定はないので、どうしたらよいかわからない
2. 空家をリフォームしないと使用できる状態でない
3. 荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている
4. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない(相続問題等)
5. 敷地内の手入れなどができないので、管理に困っている
6. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
7. 解体して更地になることで固定資産税が上がる
8. 愛着があり他人には賃貸、売買できない
9. 賃貸・売却したいが相手が見つからない
10. その他

空家等の今後の活用で困っていることについては、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が19件と最も多く、次いで「その他」が16件、「空家をリフォームしないと使用できる状態でない」、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が15件となっており、経済的なことで困っているというものが多くなっています。

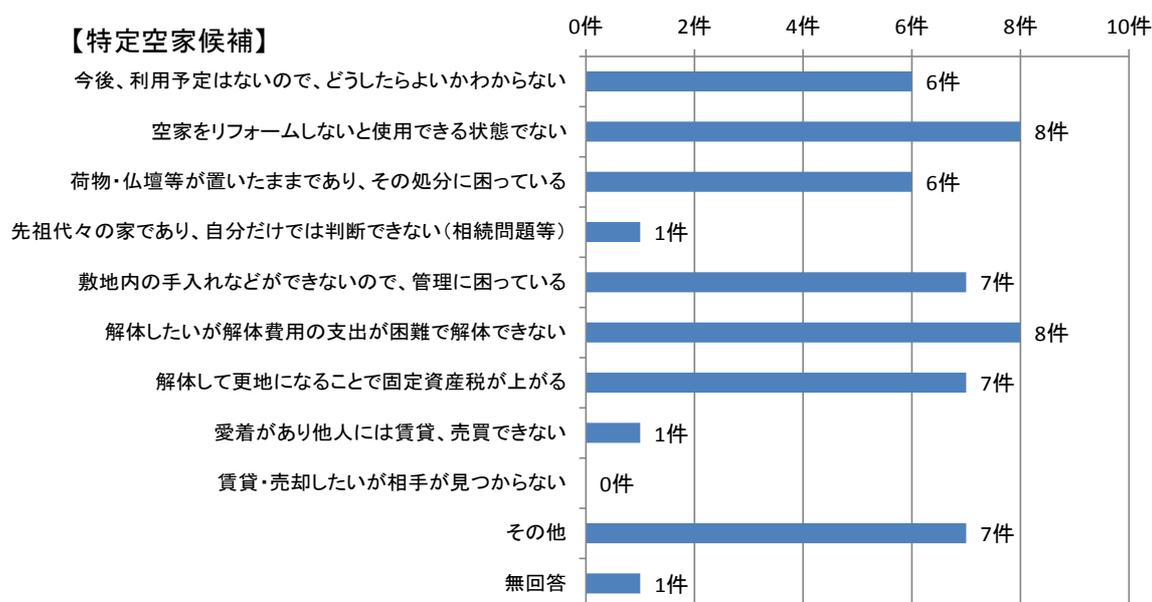
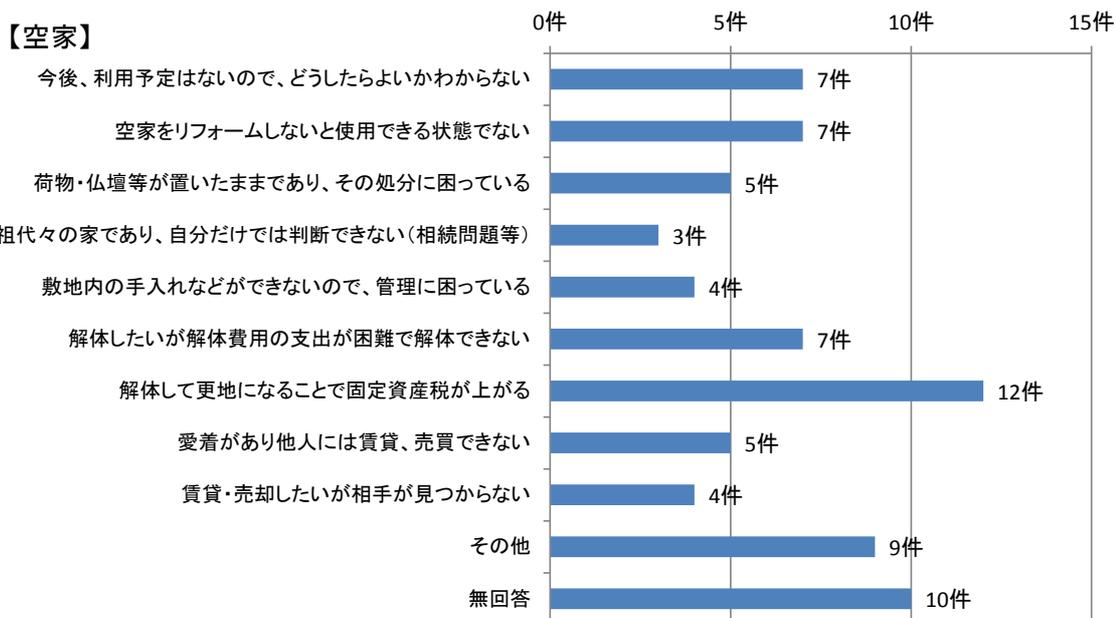
また、回答は分散しており、空家等の問題が多岐にわたっていることがうかがえます。



■今後の空家等の活用について困っていることや心配事について (n=65)

今後の空家等の活用について困っていることについて空家等種別にみると、空家等では「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が12件と最も多く、特定空家等候補では「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が8件と最も多くなっています。

どちらも経済的なことで困っているという点は、共通しています。



■空家等種別の今後の空家等の活用について困っていることや心配事（空家等 n=36、特定空家等候補 n=20）

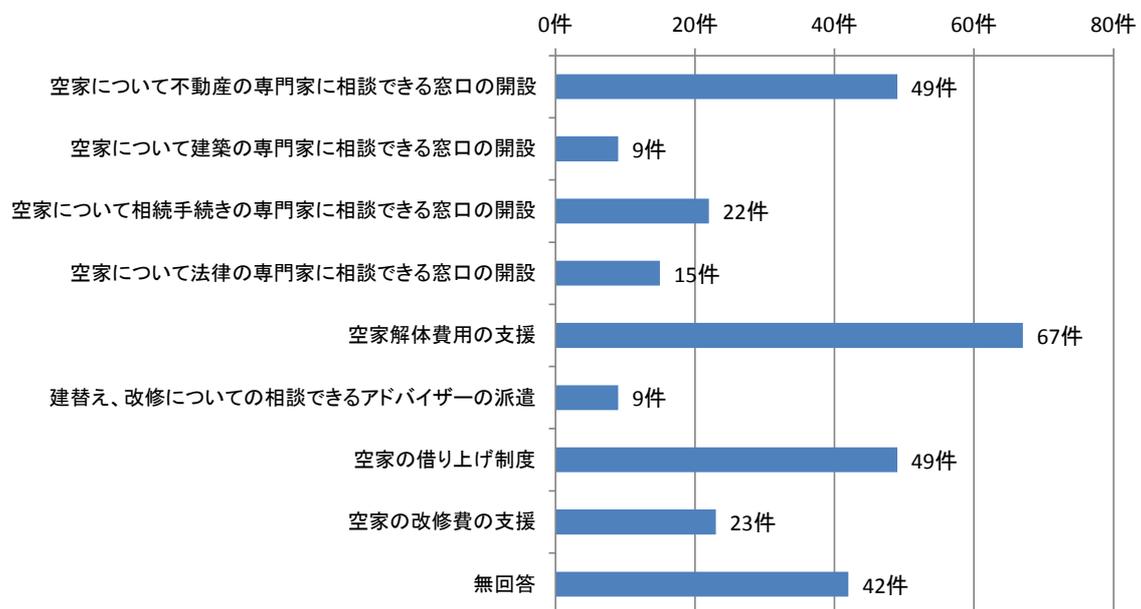
(4) 空家等を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する項目はありますか。(該当する番号3つまでを選択して○をつけてください)

1. 空家等について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
2. 空家等について建築の専門家に相談できる窓口の開設
3. 空家等について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
4. 空家等について法律の専門家に相談できる窓口の開設
5. 空家解体費用の支援
6. 建替え、改修についての相談できるアドバイザーの派遣
7. 空家等の借り上げ制度
8. 空家の改修費の支援

空家等対策についての要望は、「空き家解体費用の支援」が67件で最も多く、次いで「空家等について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」、「空家等の借り上げ制度」が49件となっています。

解体費用や改修費用、さらに借り上げ制度といった経済的な支援に対する要望が多くなっています。

また、相談できる窓口については、不動産の専門家だけでなく、建築・相続・法律などの専門家への相談も一定数の回答があり、包括的な窓口の設置が必要である現状がうかがえます。

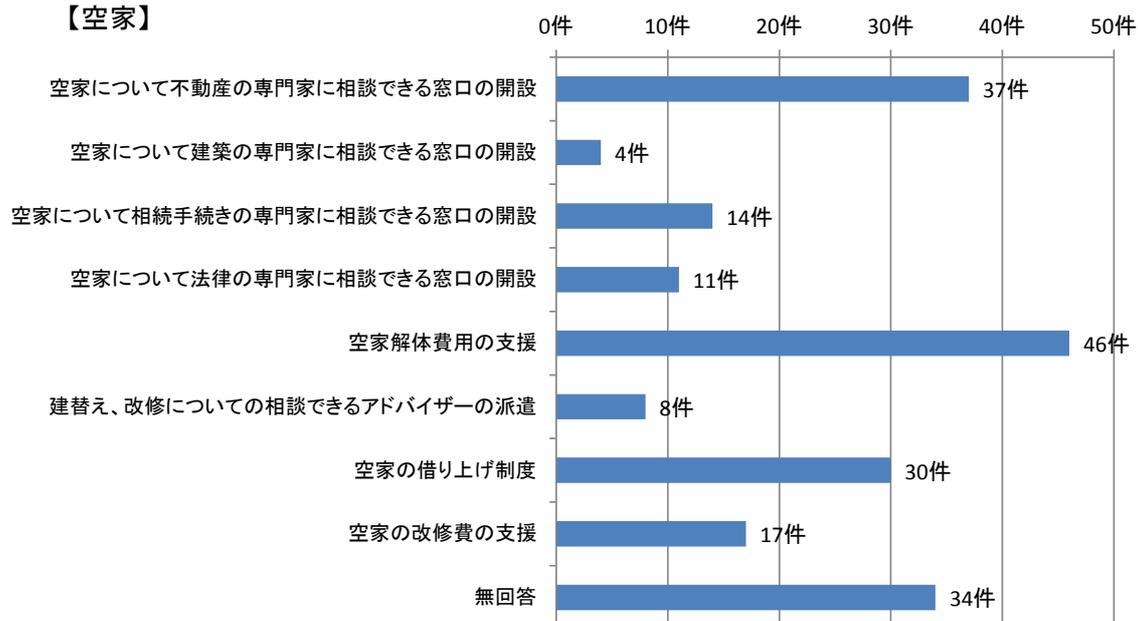


■ 空家等対策について要望する項目について (n=166)

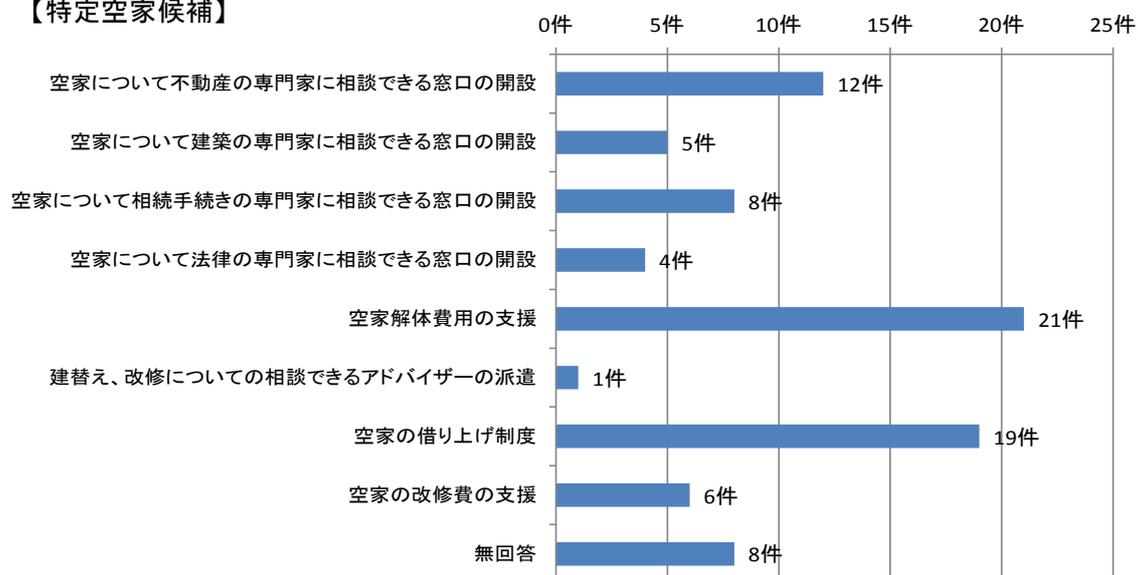
空家等対策について要望する項目を空家等種別にみると、空家等、特定空家等候補ともに、「空家等について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」、「空家解体費用の支援」、「空家等の借り上げ制度」が多くなっています。

特に特定空家等候補では、解体費用と借り上げ制度に対する回答が非常に多くなっています。

【空家】



【特定空家候補】



■空家等種別の空家等対策について要望する項目(空家等 n=117、特定空家等候補 n=49)

(5) その他(4)の設問以外に、必要だと思う支援・空家対策でお困りごとがありましたら、ご記入ください。

■主な意見

・庭の手入れで困っている。
・空家等は住める状態ではないので、リフォームしても、解体したとしても費用がかなり必要になります。売却しても購入した時の何分の一にしかならないので、売却するのどのようなかと、考えています。
・空家を解体しても固定資産税が変わらなければ、解体しやすくなります。
・接道の拡幅による支援、(道路幅員が足りず車が入れないことから空家の修繕、改築、解体ができない。)
・家財道具処分業者やリサイクル業者のあっせんなどしてほしい。
・空家等管理に関する情報の窓口を開設して欲しい。
・維持管理ができていないと判断できたら、取り壊しが可能な条例を制定してもらいたい。
・固定資産税の軽減
・市で借り上げて、利用していただきたい。
・隣家等とのトラブルを相談できる窓口
・住宅のメンテナンスのアドバイスをしてくれる窓口
・家屋解体後の更地に対して固定資産税の見直しや敷地内の草むしりに対する支援(補助金等)

8. 空家等の利活用

(1) 基本的な考え方

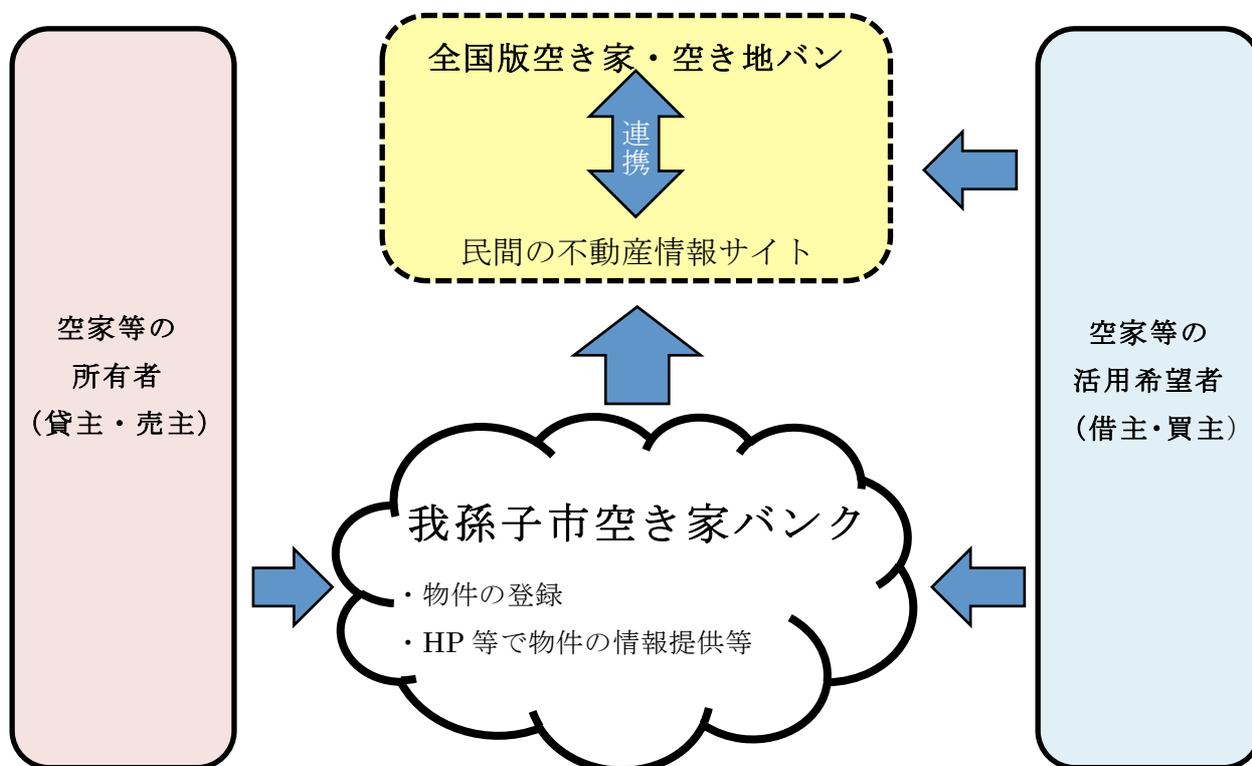
所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、空家等の流通促進の実施や住宅以外の用途への活用支援などの相談を実施していきます。

(2) 「全国版空き家・空き地バンク」との連携

「全国版空き家・空き地バンク」は、国が構築・運営するものであり、その制度に参加することによって多様なニーズに応じた物件紹介や消費者サービスの向上の推進など全国の方々へ情報提供を行うことができる仕組みです。

市では、空家等の所有者等に「我孫子市空き家バンク」への登録を促し、「全国版空き家・空き地バンク」へ参加することにより、空家等の活用を希望する人に情報提供を行い流通の促進を図っていきます。

■全体のイメージ



(3) 支援制度の活用

住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害者、子育て世代など）が安心して居住できるための空家等を活用した住宅セーフティネット制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」など、様々な制度を情報発信していきます。

また、空家等の対策を促進するため、現在実施している市の補助制度の見直しなどを検討していきます。

なお、今後、国等で新たに創設される制度については、情報収集を行い、本市における効果を検証し、活用を図っていきます。

(4) 住宅以外の用途への活用

住宅以外の用途への活用支援については、福祉施設や市民活動拠点施設など様々な用途への活用が想定されることから、各相談窓口と連携し、活用支援を実施することにより空家等の活用促進を図っていきます。

9. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 基本的な考え方

空家等は、特措法で「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるもの」としています。

したがって、所有者等に空家等の状況を自ら認識してもらい、自らの責任で適切に管理することを基本とします。

(2) 空家等の適切な管理を促す取り組み

空家等の所有者等に対しては、特措法や条例に基づき、助言・指導等を行い、空家等の適切な管理を促していくとともに、空家等に対する管理意識の醸成に努めていきます。

(3) 啓発の促進

空家等の管理に関する情報を市ホームページや市広報紙「広報あびこ」に掲載し、周知を図っていきます。

また、市が発送する固定資産税の納税通知書に啓発を促す文書等を同封するなど、所有者等の空家等に対する管理意識を醸成することで、空家等の適切な管理を促進していきます。

10. 特定空家等に対する措置

(1) 基本的な考え方

特定空家等は、適切な管理が行われておらず、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、地域住民の生命・財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、効果的な措置を講じていく必要があります。

そこで、市で特定空家等を認定するとともに、特措法に基づく助言・指導等を積極的に行い、改善に至らなかった案件については、我孫子市空家等対策協議会に諮った上で、必要な措置等について検討をしていきます。

【特措法第2条2項】

この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(2) 特定空家等の措置の方針

(ア) 措置の方針

①特定空家等の認定基準

特定空家等の認定については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)及びガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕(P67・68参照)に基づき、行っていきます。

なお、この措置は、空家等のうち周辺住宅等や道路または不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの、または、そのおそれが高いものから優先して行うものとします。

②措置内容の検討

措置内容の検討については、原則、我孫子市空家等対策協議会の意見を踏まえた上で決定することとします。

(イ) 措置の実施

①助言・指導

市で認定した特定空家等について助言・指導を行います。

また、前回の助言・指導から改善が認められない場合には、再指導を行います。

②勧告

助言・指導を行っても改善が認められない場合において、空家等対策協議会に諮り、勧告を行うか否かを決定します。

特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を設けて、勧告の措置内容及び勧告に伴う効果を明確に示します。

③命令

勧告を行っても必要な改善が認められない場合で特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を設けて必要な措置を講ずるよう命じます。

④行政代執行

命令の措置が履行されないときや履行しても十分ではない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり空家等の除却等を行います。

所有者等が特定できない場合は、特措法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施します。

1 1. 空家等対策の相談・実施体制

(1) 空家等対策の相談体制

市に寄せられる空家等の相談内容は、多岐にわたるため必要に応じて関係部署等で連携の上対応していきます。

また、空家等の売買や相続などに関する専門的な相談については、相談内容を精査の上、専門知識を有する団体等の窓口を紹介していくことで効率的な空家等の相談対応に努めていきます。

■主たる相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・適切に管理されていない空家等全般に関する事	市民安全課
・空家等の利活用に関する事 ・市民相談（不動産相談・住宅相談）に関する事	建築住宅課

■その他関係する相談窓口（庁内）

相談内容	相談窓口
・空家等の社会福祉施設等への利活用に関する事	社会福祉課 高齢者支援課 障害福祉支援課
・空家等の市民活動拠点施設等への利活用に関する事	市民活動支援課
・道路側への樹木等の繁茂に関する事（通行の支障など）	道路課
・火災の予防に関する事（火災の危険性） ・空き地の雑草等の繁茂に関する事（農地・山林を除く）	消防本部 （予防課）
・空家等の固定資産税に関する事	課税課
・市民相談（弁護士法律相談）に関する事	秘書広報課

■専門家団体との連携による相談体制※

相談内容	専門家団体
・空家等に関する相続、共有物分割、隣地空家等からの被害など法律問題全般に関する事（法律相談センター）	千葉県弁護士会
・空家等の相続、登記に関する事（無料法律相談）	千葉司法書士会
・不動産に関する事（不動産無料相談所）	千葉県宅地建物 取引業協会

※千葉県ホームページ「空き家に関する相談窓口」より抜粋。

(2) その他空家等対策に係る実施体制

■我孫子市空家等対策協議会の設置（平成29年3月6日設置）

①趣旨

空家等対策を実施するため、特措法第7条第1項及び条例第6条に基づき我孫子市空家等対策協議会を設置しました。

②所掌事務

- ・空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- ・特定空家等の措置に関する事項
- ・その他空家等に関する施策を推進するために必要な事項

③委員構成（P75参照）

協議会においては、条例第7条に基づき専門的な視点から多面的な議論を行っていく必要があるため、幅広い分野から委員選出を行いました。

12. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 関係各課との連携

空家等対策は、特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法等、それぞれの法律の目的の範囲で適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な場合があると考えられます。

したがって、庁内において、空家等の情報を共有し、関係各課と連携して対策を講じていきます。

(2) 計画の見直し

本計画は、地域情勢の変化、関係法令や国の補助制度の改正等、必要に応じて見直していきます。

なお、計画の見直しに際しては、我孫子市空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めていきます。

資 料 編

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさな

いよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。

この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
 にある空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 3 空家等の実態把握
 - (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
 - ・他の空家等に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等」に対する措置に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

- ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等」に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等」に関する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等への勧告

(1) 勧告の実施

- ・固定資産税等の住宅用地特例から除外され

- ・勧告は書面で行う。

- ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

- ・命令は書面で行う。

(5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合

- ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず

- ・所有者等を特定できなかつた場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(4) 費用の徴収

- ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜
- ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
- ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙3〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙4〕 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例

平成28年3月22日条例第10号

改正

平成28年12月28日条例第32号

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例

我孫子市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第31号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境を確保することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（情報の提供）

第3条 何人も、適切に管理されていない空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

（応急措置）

第4条 市長は、空家等が適切な管理が行われていない状態にあつて危険を回避する必要がある、かつ、所有者等が速やかにその危険を回避するために必要な措置をとることができないと認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

(関係機関との連携)

第5条 市長は、空家等が適切に管理されていない状態を改善するために必要があると認めるときは、本市の区域を管轄する警察その他関係機関に対し、立入調査等により得た情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(我孫子市空家等対策協議会)

第6条 法第7条第1項の規定により、我孫子市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

(2) 前号に掲げるもののほか、空家等に関する施策を推進するために必要な事項
(協議会の組織)

第7条 協議会は、委員9人以内で組織する。

2 協議会の委員は、市長(市長が代理人を指定したときは、当該指定した者)のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 司法書士

(3) 宅地建物取引業者

(4) 土地家屋調査士

(5) 建築士

(6) 社会福祉法人我孫子市社会福祉協議会に属する者

(7) 我孫子市商工会に属する者

(8) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要があると認める者

(委員の任期)

第8条 委員(市長を除き、前条第2項の規定により市長が指定した者を含む。以下同じ。)の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(会長及び副会長)

第10条 協議会に会長及び副会長1人を置き、それぞれ委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を取りまとめ、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第11条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。ただし、会長が互選される前に招集する会議は、市長が招集する。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(協議会の運営)

第12条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成28年3月28日規則第28号

改正

平成28年12月28日規則第79号

我孫子市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

我孫子市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第50号）の全部を改正する。

（目的）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び我孫子市空家等の適切な管理に関する条例（平成28年条例第10号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定める。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

（立入調査）

第3条 法第9条第3項本文の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

（同意書）

第4条 条例第4条第2項に規定する同意は、応急措置に関する同意書（様式第3号）により行うものとする。

（助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の規定による助言は、原則として口頭で行うものとする。

2 法第14条第1項の規定による指導は、指導書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第5号)により行うものとする。

(命令)

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書(様式第6号)により行うものとする。

(命令に係る事前の通知)

第8条 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書(様式第7号)により行うものとする。

(代執行)

第9条 法第14条第9項に規定する代執行に係る手続は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める様式により行うものとする。

(1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告 戒告書
(様式第8号)

(2) 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書 代執行令書(様式第9号)

(3) 行政代執行法第5条に規定する費用の納付を命ずる文書 請求書(様式第10号)

2 行政代執行法第4条に規定する執行責任者であることを示すべき証票は、執行責任者証(様式第11号)とする。

3 市長は、代執行を実施するに当たっては、必要に応じて、有識者の助言を求めることができる。

(標識)

第10条 法第14条第11項に規定する標識は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標識(様式第12号)とする。

(公示)

第11条 法第14条第11項の規定による公示は、我孫子市公告式条例(昭和30年条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場への掲示及び市ホームページへの掲載により行う

ものとする。

(我孫子市空家等対策協議会の庶務)

第12条 条例第6条第1項の我孫子市空家等対策協議会の庶務は、市民生活部市民安全課において処理する。

(補則)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

■我孫子市空家等対策協議会委員名簿

氏名		組織・団体等	分野
1	ほしの 星野 じゅんいちろう 順 一郎	我孫子市	市長
2	おおさわ 大澤 いちろう 一郎	千葉県弁護士会	弁護士
3	すずき 鈴木 あけと 明人	千葉司法書士会	司法書士
4	せい 清野 まさよし 正芳	一般社団法人 千葉県宅地 建物取引業協会 東葛支部	宅地建物取引業者
5	もりやま 森山 ともひろ 知浩	千葉県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
6	さかもと 坂本 よしのり 貴則	一般社団法人 千葉県建築士会	建築士
7	ゆげ 湯下 ひろかず 廣一	我孫子市社会福祉協議会	社会福祉法人我孫子 市社会福祉協議会に 属する者
8	かたや 片谷 つとむ 勉	我孫子市商工会	我孫子市商工会に属 する者
9	なかがわ 中川 たけし 武	千葉県警察我孫子警察署	市長が必要があると 認める者
	平成30年2月6日～ すぎぎき 杉崎 けんいち 健一		

委員任期

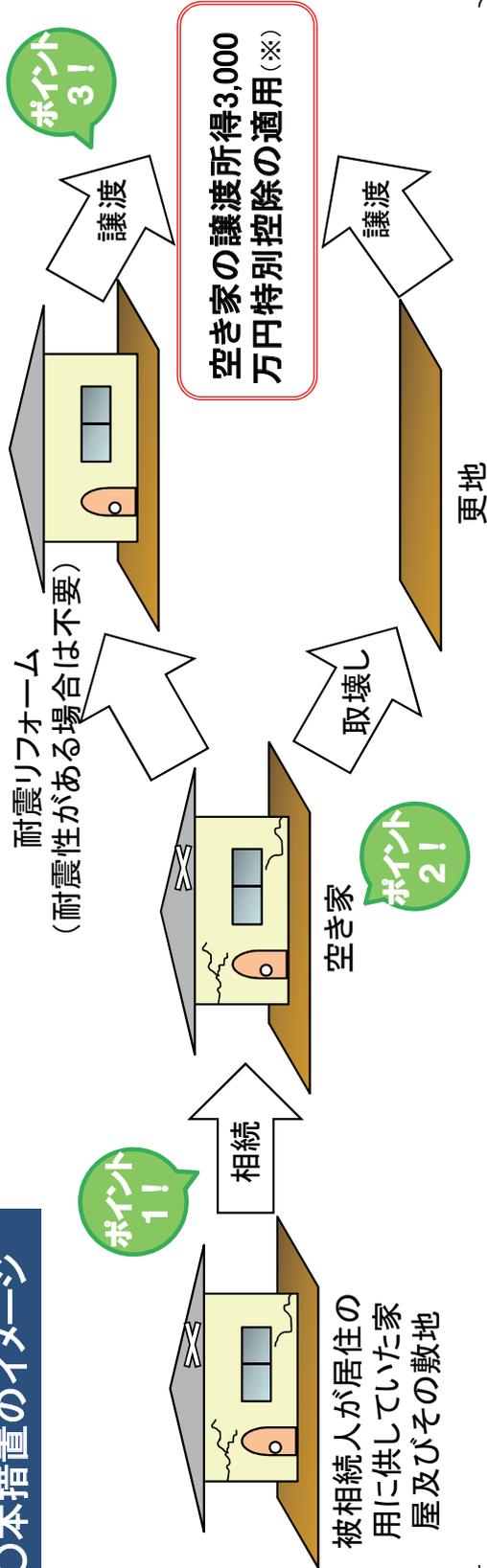
平成29年3月6日から平成31年3月31日

空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)について

1. 制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの)に限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※)本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費 (譲渡価額 × 5% (※)) - 譲渡費用 (除却費用等) - **特別控除3,000万円**

※ 取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で購入した場合

<前提条件>
 ・昭和55年建築
 ・被相続人が20年間所有

・除却費200万円
 ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円 - 3,000万円) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - 500万円 × 5% - 200万円) × 20% = 55万円

2. 適用を受けるにあたってのポイント

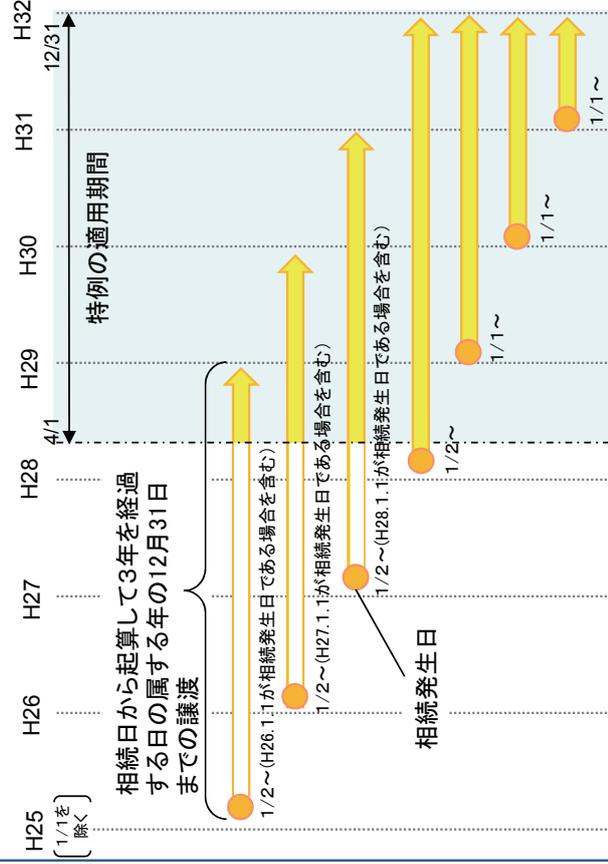
○ポイント1【相続発生日を起算点とした適用期間の要件】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ、特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

【例】平成25年1月2日に相続が発生した場合
 → 本特例の対象となる譲渡期間
 : 平成28年4月1日～平成28年12月31日

【イメージ図】

※ 黄色矢印(→)期間中に行われた譲渡が特例の対象



○ポイント2【相続した家屋の要件】

特例の対象となる家屋は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものであること
 - ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
 - ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること
 - ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと
- (※ 相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続の時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと)

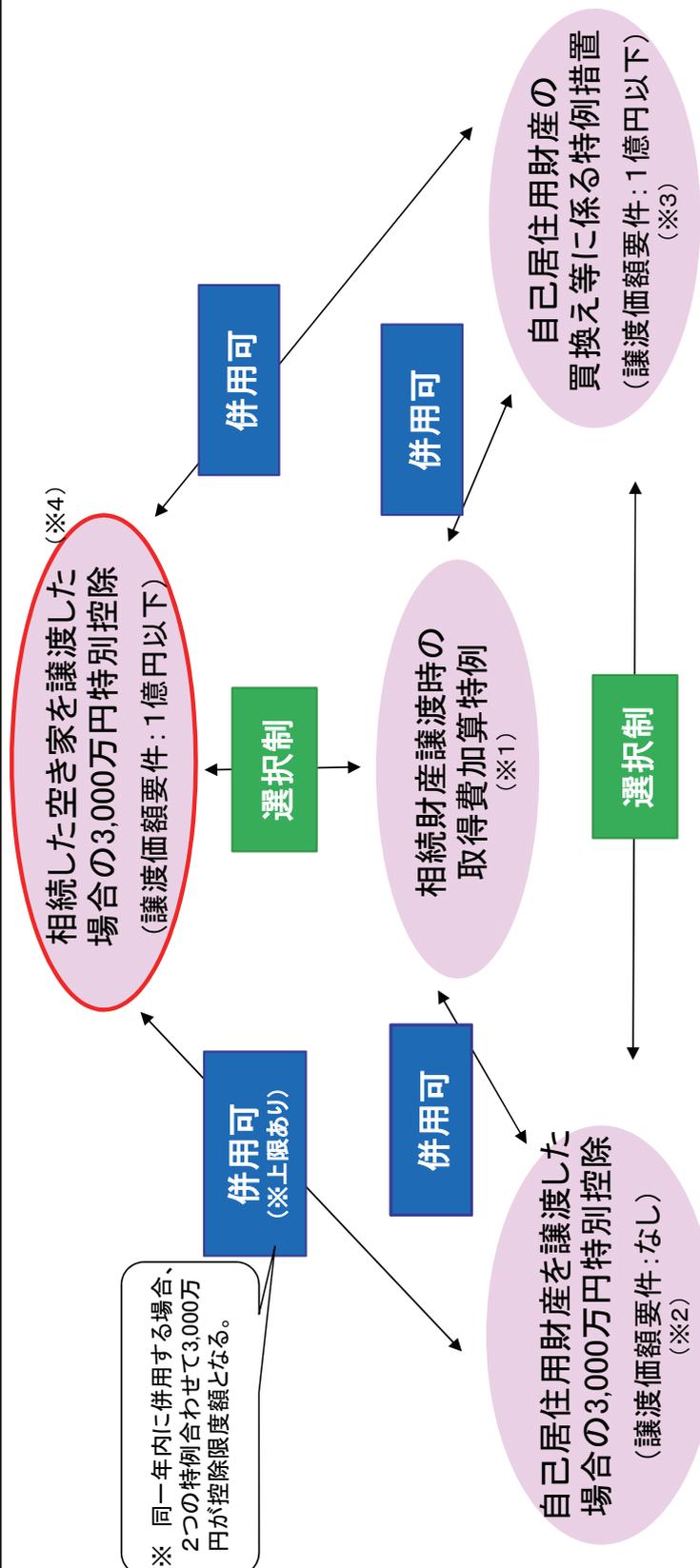
○ポイント3【譲渡する際の要件】

特例の対象となる譲渡は、次の要件を満たすことが必要。

- ① 譲渡価額が1億円以下
- ② 家屋を譲渡する場合(その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む。)、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

3. 他の税制との適用関係

- 本特例は、自己居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除又は自己居住用財産の買換え等に係る特例措置のいずれかとの併用が可能。
- 本特例は、相続財産譲渡時の取得費加算特例と選択適用。



※ 同一年内に併用する場合、2つの特例合わせて3,000万円が控除限度額となる。

※1 相続により取得した土地、建物などを、一定期間内に譲渡した場合に、相続税額のうち一定金額を譲渡資産の取得費に加算することができる特例(租特法 § 39)。

※2 マイホームを売った場合に、譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例(租特法 § 35)。

※3 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の2)、特定の居住用財産を交換した場合の長期譲渡所得の課税の特例(租特法 § 36の5)、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の5)、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除(租特法 § 41の2)をいう。

※4 住宅借入金等有する場合の所得税額の特別控除(租特法 § 41)との併用可能。

4. 特例措置の適用を受けるために必要な書類

○ 本特例の適用を受けるに当たっては、申請者は以下の書類を税務署に提出する必要がある。

(1) 家屋又は家屋及び敷地等を譲渡する場合

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
 - ・確定申告書の提出に合わせて、「譲渡所得の内訳書」として提出。
- ② 被相続人居住家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
 - ・法務局にて家屋及びその敷地等の登記事項証明書等を取得可能。
- ③ 被相続人居住家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等
 - ・家屋又は敷地等の買主との売買契約書の写し等を提出。
- ④ 被相続人居住家屋等確認書
 - ・被相続人居住家屋の所在市町村に申請し、交付を受ける。(詳細は次頁)
- ⑤ 被相続人居住家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し

証明書類	発行機関
耐震基準適合証明書	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士(建築士法第2条第1項) ・指定確認検査機関(建築基準法第77条の21第1項) ・登録住宅性能評価機関(住宅に品質確保の促進等に関する法律第5条第1項) ・住宅瑕疵担保責任保険法人(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項)
建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関

(2) 家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等を譲渡する場合(各書類の詳細は(1)と同じ)

- ① 譲渡所得の金額の計算に関する明細書
- ② 被相続人居住家屋及びその敷地等の登記事項証明書等
- ③ 敷地等の売買契約書の写し等
- ④ 被相続人居住家屋等確認書

5. 被相続人居住用家屋等確認書を交付するために必要な書類

○ 被相続人居住用家屋等確認書は、(1)又は(2)に掲げる事項を以下の書類により、被相続人居住用家屋の所在市区町村にて確認・交付を受ける。

(1) 相続した家屋又は家屋及び敷地等の譲渡		(2) 相続した家屋の取壊し等後の敷地等の譲渡		書類(申請者が用意し、市区町村に提出)
① 相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供しており、かつ、当該家屋に被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと。	② 当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	② 当該家屋が相続の時からその全部の取壊し、除却又は滅失の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	③ 当該家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	(A) 被相続人の除票住民票の写し (B) 被相続人居住用家屋の譲渡時の相続人の住民票の写し ※ 上記の書類については、市区町村が住民基本台帳法第12条の2第1項及び第20条第2項の規定に基づく公用請求により入手している場合には、当該書類の提出は不要
② 当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	③ 当該家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	④ 当該家屋の敷地等が取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時まで建築物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。	④ 当該家屋の敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。	(C) 家屋又はその敷地等の売買契約書の写し等 ※(2)の場合は以下を提出 ・被相続人居住用家屋の取壊し、除却又は滅失後の敷地等の売買契約書の写し等 ・被相続人居住用家屋の除却工事に係る請負契約書の写し (D) 以下のいずれか ・電気若しくはガスの閉栓証明書又は水道の使用廃止届出書 ・当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であり、かつ、当該空き家は除却又は取壊しの予定があることを表示して広告していることを証する書面の写し ・当該家屋又はその敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを所在市区町村が容易に認めることができるような書類 例) 所在市区町村が認める者(当該家屋の管理委託事業者、シルバー人材センター、地縁団体、所在市区町村と空き家対策について連携協定等を締結しているNPO法人、事業者団体の傘下企業等)が当該家屋の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書
				(E) 当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から譲渡の時までの被相続人居住用家屋の敷地等の使用状況が分かる写真 (F) 当該家屋の取壊し、除却又は滅失の時から当該取壊し、除却又は滅失後の敷地等の譲渡の時までの間の当該敷地等における相続人の固定資産課税台帳の写し又は固定資産税の課税明細書の写し ・当該家屋の除却工事に係る請負契約書の写し〔再掲〕

(注) 被相続人居住用家屋等確認書は、「被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表」とともに交付を受ける。

我孫子市空家等対策計画

平成30年2月

発行：我孫子市

編集：我孫子市市民生活部市民安全課

〒270-1192

千葉県我孫子市我孫子1858番地

電話 04-7185-1111
